



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 322-45-94
e-mail: info@inex.company

ООО «ИНЕКС»; Юр. Адрес: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46;
Факт. Адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. А-608; ОГРН 1167746466458 от
16.05.2016 г.; ИНН: 9710011846; КПП: 772601001; Банк: ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; р/с:
40702810101600004083; к/с 30101810200000000593; БИК: 044525593

ОТЧЕТ

№ 2012/427

**Об определении рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения (квартиры), общей площадью без учета лоджий и балконов 62,7 кв. м, расположенного по адресу:
Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9,
корпус 11-10, квартира 126**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 12 декабря 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 14 декабря 2020 г.

ЗАКАЗЧИК: Феофанова Наталия Валентиновна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИНЕКС»

Москва, 2020 г.



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 322-45-94
e-mail: info@inex.company


СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Объект оценки:	Квартира общей площадью 62,7 кв. м, расположенная по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126
Адрес объекта оценки:	Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126
Заказчик оценки:	Феофанова Наталия Валентиновна
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности
Порядковый номер отчета:	2012/427
Дата оценки:	12 декабря 2020 г.
Дата составления отчета:	14 декабря 2020 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг № 2012/427 от 12 декабря 2020 г.
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления в Банк
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная

Отчёт содержит описание квартиры и ее местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчёт содержит выводы Оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9 и ФСО №12 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, от 17.11.2016 г. №721 (соответственно).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость квартиры с учетом округлений на дату оценки составила:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения: квартиры, этаж расположения: 2, общей площадью без учета лоджий и балконов 62,7 кв. м, кадастровый номер 50:57:0060415:410, расположенной по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126, по состоянию на дату оценки с учетом округления:	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 123 000 (Три миллиона сто двадцать три тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	2 601 000 (Два миллиона шестьсот одна тысяча) рублей
Генеральный директор ООО «ИНЕКС» Борзов Г.А.	М.П. 

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	6
1.3 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	6
1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА	19
7.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	19
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
9.1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	31
9.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	32
9.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
9.3.1 Описание затратного подхода	32
9.3.2 Описание сравнительного подхода	33
9.3.3 Описание доходного подхода	34
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	36
9.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
9.2 ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК	39
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
13.1 Подпись Оценщика.....	53
14. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	54
15. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	55
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	56
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ)	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА)	62
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА)	65

1. Задание на оценку

1.1 Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Квартира общей площадью 62,7 кв. м, расположенная по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Согласно данным документов, предоставленных Заказчиком: Квартира общей площадью 62,7 кв. м, расположенная по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126 Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики приведено в разделе 5 «Характеристика объекта оценки»
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности/Ипотека
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в Банк
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Основание для проведения оценки	Договор №2012/427, от 12 декабря 2020 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	12 декабря 2020 г.
Срок проведения оценки	С 12 декабря 2020 г. по 14 декабря 2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без особенностей
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разделе 5 настоящего Отчета
Допущения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась. Полный перечень допущений приведен в разделе 3 настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики и ссылки на подтверждающие их документы приведены в разделе 5 «Характеристика объекта оценки»
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует

1.2 Сведения о Заказчике

ФИО	Феофанова Наталия Валентиновна
Документ, удостоверяющий личность	

1.3 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры	Описание, значения
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека
Субъект права	Феофанова Наталия Валентиновна
Объект права	Квартира общей площадью 62,7 кв. м, расположенная по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права № 50 АЖ 806964 от 11.02.2005 г.; Договор передачи жилого помещения в собственность граждан № 2318 от 14.12.2004 г.
Объект оценки	Квартира общей площадью 62,7 кв. м, расположенная по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126

1.4 Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Омельчук Екатерина Михайловна
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1599.50 от 29.10.2019 г.
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Диплом КЛ № 16591 от 30 июня 2012 года. (Квалификация: Экономист-менеджер по специальности Антикризисное управление, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 120711)
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 022-073-005769/20 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 24 октября 2020 г. по 23 октября 2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
	Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №017537-1 от 13.09.2019 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 06.07.2011 года
	Контактный телефон:	Телефон: 8-499-322-45-94
	Место нахождения оценщика	117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608
Эл. почта:	e-mail: info@inex.company	

1.5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор		
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ИНЕКС"
	Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46 Почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608
	Банковские реквизиты:	
	ОГРН	1167746466458
	Дата присвоения ОГРН	от 16.05.2016 г.
ИНН / КПП	9710011846/772601001	

Банковские реквизиты	р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593,
БИК	044525593
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №022-073-005166/20 от 23 июня 2020 г. по 22 июня 2021 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Дополнительная информация	
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.

1.6 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	Не привлекались
Степень участия привлекаемых специалистов	Не привлекались

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 01.01.2017 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327;

- Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденным Приказом Минэкономразвития от 17.11.2016 № 721;

- Стандартами и правилами оценочной деятельности 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).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные Оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка Объекта оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную Заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.

3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

6. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

7. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

8. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

9. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

11. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату проведения оценки.

12. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

13. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или Собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

15. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

16. Информация о состоянии здания, материале конструкций, год постройки и другие необходимые данные были взяты Оценщиком с сайта общественного инициативного проекта по раскрытию информации о состоянии жилого фонда в РФ <http://dom.mingkh.ru>.

17. Технические документы на квартиру не предоставлены. Все необходимые данные о квартире, отсутствующие в предоставленных документах, взяты со слов Заказчика.

18. Актуальная информация о квартире взята Оценщиком с сайта Росреестра:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:57:0060415:410
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Этаж:	2
Площадь ОКС'а:	62,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3016986,06
Дата внесения стоимости:	15.05.2019
Дата определения стоимости:	31.05.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корп 11-10, кв 126
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	27.03.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	077:027-286
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-57/004/2005-115 от 11.02.2005 (Собственность)	№ 50:57:0060415:410-50/001/2020-1 от 18.03.2020 (Ипотека)

4. Основные факты и выводы

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2012/427

г. Москва

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м.
	Квартира		3	2	62,7	40,6	н/д
	Наличие неутвержденной перепланировки		Кадастровый (или условный) номер	Наличие обременений		Характер обременений	
Нет данных		50:57:0060415:410	Да		Ипотека		
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность	Год постройки	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	Кирпичный		5	1980	-	по данным оценочной компании	
						27	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Московская область		Коломенский	г. Коломна	ул. Гагарина, д. 9, корп. 11-10, кв. 126		
Цель и задачи оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества для предоставления в Банк						
Заказчик оценки	Феофанова Наталия Валентиновна, паспорт:						
Основание оценки	Договор №2012/427 от 12.12.2020 г.						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для предоставления в Банк. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	ООО "ИНЕКС"	Юридический адрес: 117105, Москва г, Варшавское шоссе, дом № 1, строение 1-2, эт 6 комн. 46 Почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608 Банковские реквизиты: р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; ИНН/КПП 9710011846/772601001, БИК 044525593, Кор/счет 30101810200000000593, ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г. Телефон: 8-499-322-45-94 e-mail: info@inex.company		ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г.	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №022-073-005166/20 от 23 июня 2020 г. по 22 июня 2021 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей	
Сведения об оценщиках,	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			

выполнивших оценку	СРОО	о членстве в СРОО	полис обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний / наличие квалификационного аттестата	
Омельчук Екатерина Михайловна	Стаж работы в области оценочной деятельности с 06.07.2011 года Номер оценщика в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков № 1599.50	НП «ОПЭО»	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер №1599.50 от 29.10.2019 г.	Полис № 022-073-005769/20 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 24 октября 2020 г. по 23 октября 2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Диплом КЛ № 16591 от 30 июня 2012 года. (Квалификация: Экономист-менеджер по специальности Антикризисное управление, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 120711) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №017537-1 от 13.09.2019 г.
Даты	Осмотр объекта 12.12.2020 г.	Дата оценки 12.12.2020 г.	Составления отчета 14.12.2020 г.		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях) 3 123 000	Доходного подхода (в рублях) Не применялся	Затратного подхода (в рублях) Не применялся		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях) 3 123 000 (Три миллиона сто двадцать три тысячи) рублей		Ликвидационная стоимость (в рублях) 2 601 000 (Два миллиона шестьсот одна тысяча) рублей		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости			Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений (см. раздел 3 настоящего отчета)		

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик _____
Отчет утвердил Генеральный директор _____

(Омельчук Екатерина Михайловна)

ООО «ИНЕКС» _____

(Борзов Григорий Александрович)



5. Характеристика объекта оценки

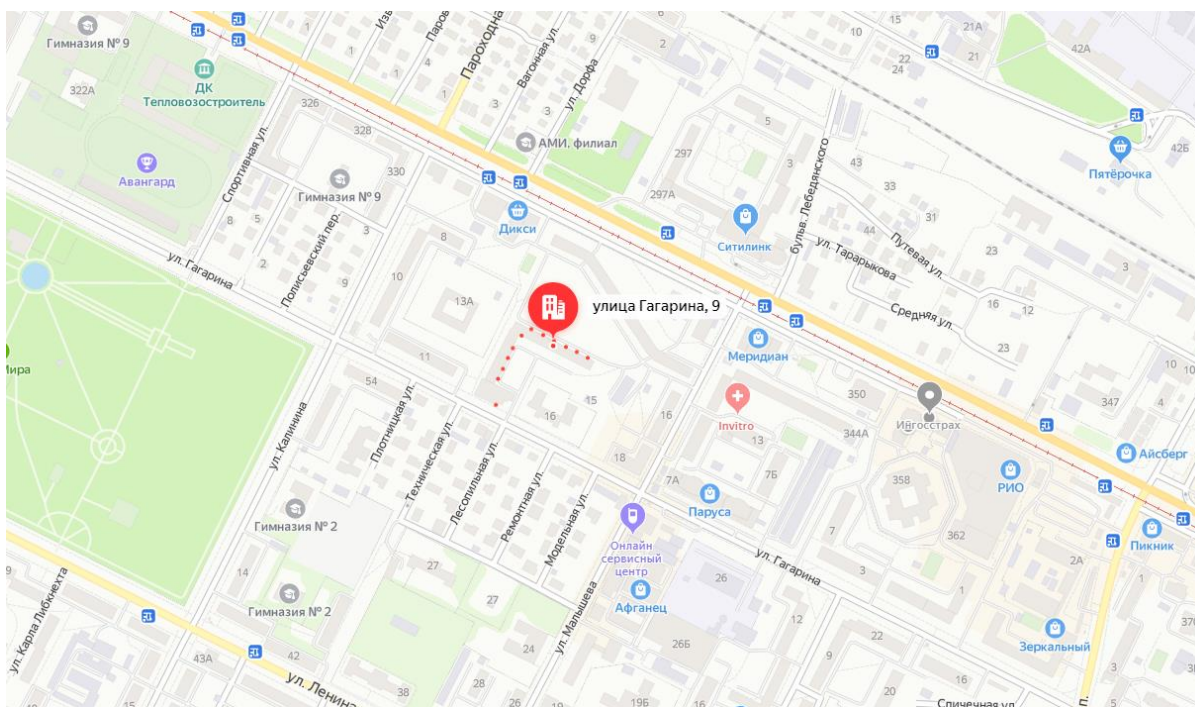


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте населенного пункта (<https://yandex.ru/map>)

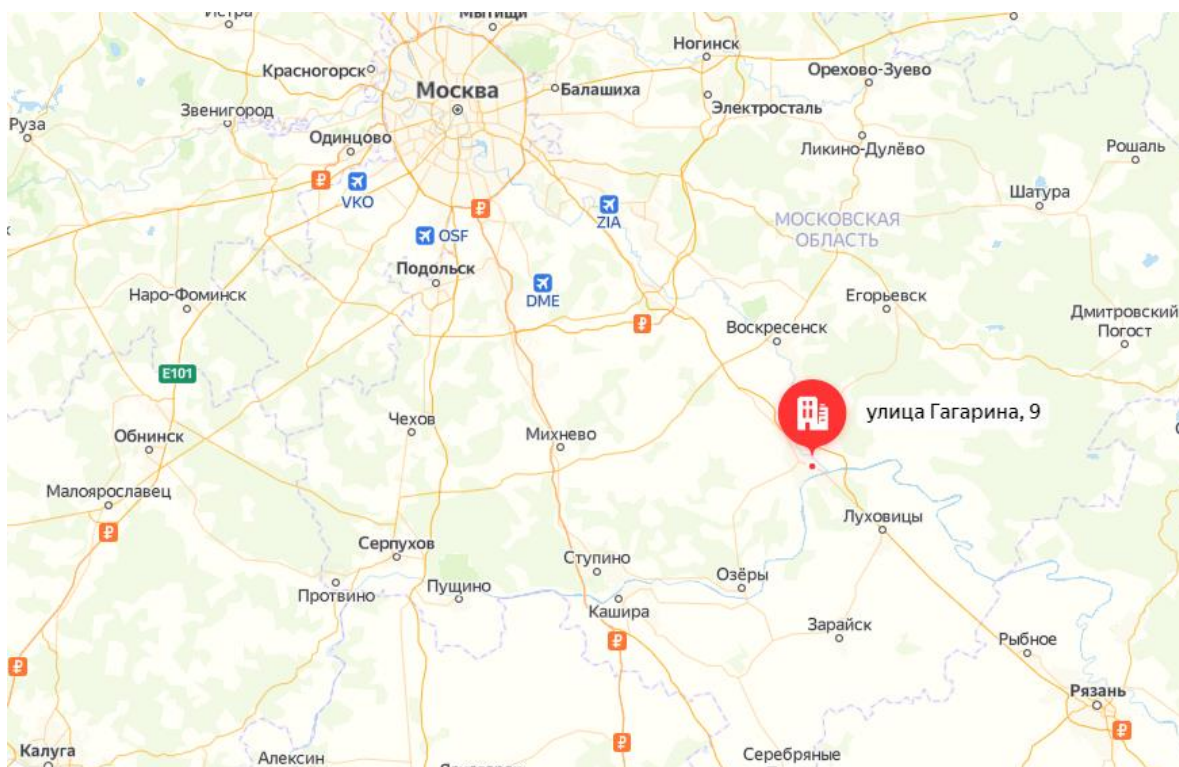


Рисунок 2 Местонахождение Объекта оценки на карте Московской области относительно основных магистралей (<https://yandex.ru/map>)

Таблица 5.1 Характеристика месторасположения здания

Наименование	Описание
Адрес	Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126.

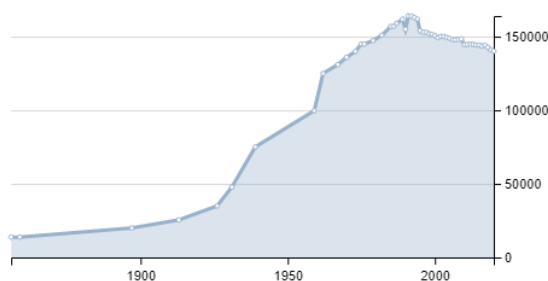
Наименование	Описание
Населенный пункт	г. Коломна
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	14 мин. пешком от ж/д станции «Голутвин»
Качество обустройства двора	Хорошее
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	
Школа	Есть
Детский сад	Есть
Отделение банка	Есть
Предприятия службы быта	Есть
Торговые предприятия	Есть
Аптека	Есть
Поликлиника	Есть
Зона отдыха	Есть
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Средняя стоимость 1 кв. м в данном районе ¹	61 000 руб.

Коломна — город в Московской области России. Является городом областного значения; вместе с упразднённым муниципальным районом с 21 апреля 2017 года входит в муниципальное образование Коломенский городской округ. Один из древнейших городов Подмосковья, крупный промышленный центр и транспортный узел, речной порт на Оке. Согласно последним исследованиям, основан в 1140-х — 1160-х годах. В городе находится множество архитектурных достопримечательностей, среди которых можно выделить частично сохранившийся редкий памятник древнерусского оборонительного зодчества — Коломенский кремль.

Коломна — восьмой по численности город Московской области (2012 год). На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 125-м месте из 1115 городов Российской Федерации.

¹ Источник информации: www.cian.ru

Численность населения						
1856 ^[11]	1859 ^[11]	1897 ^[12]	1913 ^[11]	1926 ^[12]	1931 ^[11]	1939 ^[13]
13 800	→13 800	↗20 000	↗25 500	↗35 000	↗47 800	↗75 112
1959 ^[14]	1962 ^[11]	1967 ^[11]	1970 ^[15]	1973 ^[11]	1975 ^[16]	1976 ^[17]
↗99 693	↗125 000	↗131 000	↗135 934	↗140 000	↗145 000	→145 000
1979 ^[18]	1982 ^[11]	1985 ^[19]	1986 ^[17]	1987 ^[20]	1989 ^[21]	1990 ^[22]
↗147 295	↗151 000	↗157 000	→157 000	↗159 000	↗161 881	↘155 000
1991 ^[17]	1992 ^[17]	1993 ^[17]	1994 ^[17]	1995 ^[19]	1996 ^[19]	1997 ^[23]
↗164 000	→164 000	↘163 000	↘162 000	↘154 000	↘153 000	→153 000
1998 ^[19]	1999 ^[24]	2000 ^[25]	2001 ^[19]	2002 ^[26]	2003 ^[11]	2004 ^[27]
↘152 000	↘151 500	↘150 700	↘149 400	↗150 129	↘150 100	↘149 500
2005 ^[28]	2006 ^[29]	2007 ^[30]	2008 ^[11]	2009 ^[31]	2010 ^[32]	2011 ^[33]
↘148 800	↘148 000	↘147 900	↗147 996	↗148 425	↘144 589	↗144 600
2012 ^[34]	2013 ^[35]	2014 ^[36]	2015 ^[37]	2016 ^[38]	2017 ^[39]	2018 ^[40]
↗144 963	↘144 707	↘144 316	↘144 253	↘143 578	↗144 125	↘142 691
2019 ^[41]	2020 ^[2]					
↘141 106	↘140 129					

Таблица 5.2 Физические характеристики здания¹

Характеристики объекта оценки

Тип здания	Многоквартирный кирпичный жилой дом
Год постройки	1980
Год последнего капитального ремонта	-
Общий физический износ	27%
Консьерж	Нет
Тип дома	Кирпичный, 5 этажный
Наличие подвала	В наличии (используется, как техническое помещение)
Наличие чердака/мансарды	Есть
Наличие лифта	Нет
Наличие мусоропровода	Нет
Количество этажей	5
Тип фундамента	Сплошной
Наружные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Внешний вид фасада дома	Окрашенный
Техническое обустройство	Присутствуют: электроосвещение, центральное отопление, водоснабжение (горячее и холодное), канализация, газоснабжение.
Состояние подъезда	Хорошее

¹ Источник информации: результаты осмотра, фотографии Объекта оценки, Интернет-ресурс: <http://dom.mingkh.ru/>

Характеристики объекта оценки	
Организованная стоянка личного, а/т или подземные гаражи	Стихийная
Информация об аварийности здания	Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	В открытом доступе в сети интернет информация о планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт дома по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10 отсутствует. В результате проведенного осмотра здания, Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, поэтому возможность включения дома в список по сносу и капитальному ремонту с отселением – отсутствует.
Социальный состав жильцов	Смешанный

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

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где, ЭВ – эффективный возраст объекта,

ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости.

В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 5.3.

Таблица 5.3 Физический износ Объект оценки

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ¹	Физический износ объекта
Жилой дом	1980	40	150	27%

Таблица 5.4 Описание Объекта оценки²

Характеристики объекта оценки	
Этаж расположения	2
Количество комнат, площадь	3 комнаты: 40,6 кв. м
Тип комнат	Изолированные
Площадь: с учетом летних/общая /жилая	н/д/62,7/40,6 кв. м
Жилая площадь, кв. м	40,6
Площадь кухни, кв. м	н/д
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	22,1
Лоджия/балкон	Лоджия
Высота потолков, м	н/д
Количество и тип санузлов	Раздельный
Вид из окон	На улицу
Состояние	требует капитального ремонта
Необходимые ремонтные работы	Проведение ремонтных работ
Объект подключен к системам	Инженерные коммуникации к квартире подведены

¹ Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

² Источник информации: правоустанавливающие документы на Объект оценки, информация со слов Заказчика, результаты осмотра и фотографии Объекта оценки

Характеристики объекта оценки	
электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации, газоснабжения.	
Система отопления	Подключено центральное отопление
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Соответствие планировки поэтажному плану органов технической инвентаризации	Нет данных
Текущее использование	Жилое помещение, используется для постоянного проживания
Комментарии к фотографиям	-
Дополнительная информация	Поэтажный план БТИ на квартиру не предоставлен. В связи с этим отсутствует возможность выявления наличия перепланировок и переоборудований квартиры.

Основные характеристики объекта оценки приведены на основании следующих документов, представленных в Приложении к настоящему Отчету:

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права № 50 АЖ 806964 от 11.02.2005 г.; Договор передачи жилого помещения в собственность граждан № 2318 от 14.12.2004 г.
Документы технической инвентаризации	н/д

6. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

Таким образом расчет рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из их наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату проведения оценки.

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2. Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Финансовая оправданность — рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех физически возможных, юридически допустимых и экономически осуществимых возможных вариантов использования объекта оценки наилучшим признается тот, который обеспечивает максимальную продуктивность (то есть максимальную доходность при минимальных рисках).

К оценке представлена квартира, находящаяся в 5-этажном жилом доме (кирпичный).

Юридическая допустимость

В соответствии с предоставленными документами жилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126, общая площадь без учета лоджий и балконов 62,7 кв. м, используется в качестве жилой квартиры.

Физическая возможность

Представленная к оценке квартира по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126, общая площадь без учета лоджий и балконов 62,7 кв. м, возможно использовать для целей проживания.

Экономическая осуществимость

Оценщик считает, что наилучшим является текущее использование объекта – в качестве жилого помещения. Для переоборудования и изменения планировочных решений помещения, а также перевода в нежилой фонд, требуются значительные затраты, что в настоящее время экономически нецелесообразно и не эффективно.

Вывод

Учитывая результаты анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости – жилое помещение, юридической допустимости, физической возможности, экономической целесообразности, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование по текущему назначению – в качестве жилой квартиры.

7. Анализ рынка

7.1 Краткая характеристика макроэкономической ситуации

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 октябрь 2020 года.

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г¹ в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г.

Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку).

Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе–сентябре²).

Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса. В других базовых отраслях ситуация остается стабильной. В октябре показатели добычи полезных ископаемых незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г³ в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г). В этих условиях динамика грузооборота транспорта сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение).

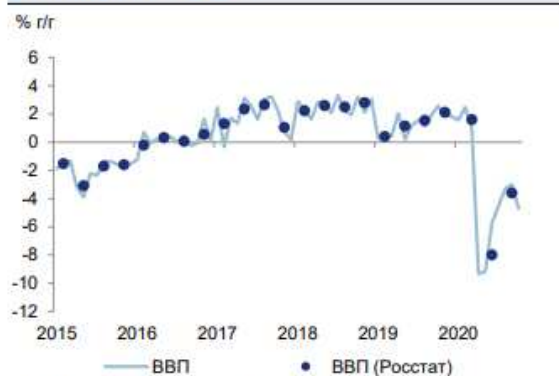
В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП. Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики инвестиций в основной капитал (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

¹ Оценка за сентябрь была скорректирована в сторону повышения (+0,3 п.п.) с учетом предварительной оценки Росстата за 3 квартал и уточненных оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности за сентябрь 2020 года.

² Динамика производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за сентябрь была пересмотрена Росстатом на 2,1 п.п. в сторону повышения

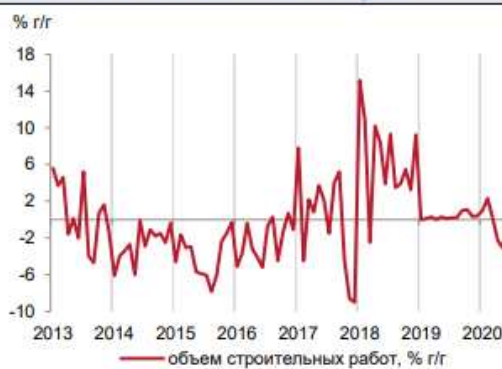
³ Динамика производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» за сентябрь была пересмотрена Росстатом на 0,6 п.п. в сторону повышения.

Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

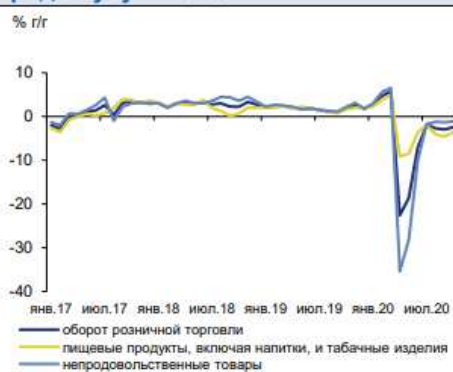
Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции. Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году. В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем платных услуг населению снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре¹), оборот общественного питания – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).

Рис. 3. В октябре динамика розничных продаж улучшилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда наблюдается стабилизация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

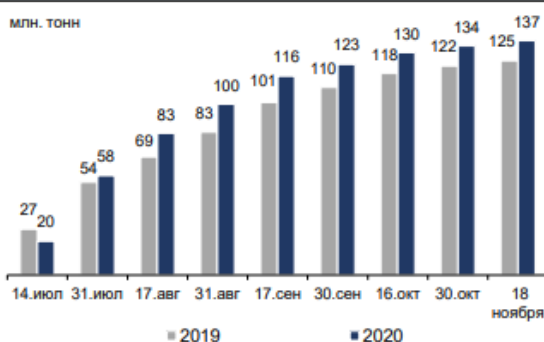
В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы. Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре). Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

¹ Динамика объема платных услуг за сентябрь была пересмотрена Росстатом на 0,2 п.п. в сторону повышения.

О ситуации в сельском хозяйстве

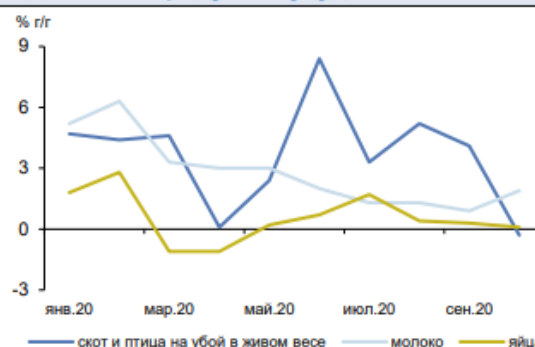
Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре продемонстрировал снижение на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре. Основной вклад в снижение сводного индекса внес сектор растениеводства. В тоже время сохраняется положительная динамика по сбору зерновых и зернобобовых культур. По данным Росстата, по состоянию на 1 ноября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 133,1 млн. тонн, что на 6,8% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 12,1%). По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года. Так, сбор сахарной свеклы на 1 ноября был на -35,2% ниже, чем на аналогичную дату предыдущего года (-31,4% месяцем ранее), подсолнечника – на -13,1% (-7,4%). Отрицательная годовая динамика в определенной степени обусловлена эффектом высокой базы 2019 года, когда по обеим культурам был собран рекордный урожай (рост на 20,6% и 29,2% к уровню 2018 года соответственно). При этом сбор подсолнечника, несмотря на снижение в годовом выражении, уже по итогам ноября достиг уровня 2018 года. По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 18 ноября сбор зерновых был на 9,3% выше по сравнению с показателем на аналогичную дату прошлого года, тогда как сбор сахарной свеклы был ниже на -36,5%, подсолнечника – на -11,3%. В секторе животноводства также наблюдается ухудшение динамики выпуска. Так, в отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на -0,3% г/г после роста на 4,1% г/г в сентябре. Динамика производства яиц стабилизировалась практически на уровне прошлого года: +0,1% (+0,3% г/г месяцем ранее). Рост производства молока, напротив, ускорился до 1,9% с 0,9% г/г в сентябре.

Рис. 5. Урожай зерновых превышает второй по величине урожай прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. В животноводстве динамика по отдельным продуктам ухудшилась



Источник: Росстат

Таблица 1. Показатели деловой активности

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,6*	-4,7*	-3,5	-3,6	-3,0*	-3,3*	-4,5*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,8	-6,6	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	-0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,6	-2,4	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,8	-4,0	-6,0	-5,7	-3,9	-5,0	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,1	-5,9	-2,8	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>-6,6</i>	<i>-8,8</i>	<i>-6,4</i>	<i>-11,3</i>	<i>-9,4</i>	<i>-10,6</i>	<i>-14,0</i>	<i>-8,8</i>	<i>1,1</i>	<i>3,4</i>
добыча угля	-6,6	-8,6	-6,4	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,8	-7,4	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,6	1,1	1,7	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-17,7	-2,6	-19,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>-0,3</i>	<i>-4,4</i>	<i>0,2</i>	<i>0,3</i>	<i>0,5</i>	<i>0,4</i>	<i>-0,1</i>	<i>-5,1</i>	<i>5,9</i>	<i>3,5</i>
пищевая промышленность	3,9	1,2	4,2	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	1,2	1,2	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,4	4,7	1,0	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-10,6	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,6	5,9	7,9	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,5	-3,6	-4,6	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-1,2	-5,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,0	-2,7	-2,8	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,0	-7,1	-2,5	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	<i>-2,8</i>	<i>-3,7</i>	<i>-2,7</i>	<i>-1,9</i>	<i>-2,4</i>	<i>-2,1</i>	<i>-1,1</i>	<i>-2,7</i>	<i>-3,4</i>	<i>-0,8</i>
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	<i>-4,7</i>	<i>2,0</i>	<i>-5,5</i>	<i>-5,1</i>	<i>-0,7</i>	<i>-5,2</i>	<i>-9,5</i>	<i>-10,4</i>	<i>-0,3</i>	<i>2,9</i>

*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	5,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,8	6,3/6,3	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,5	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

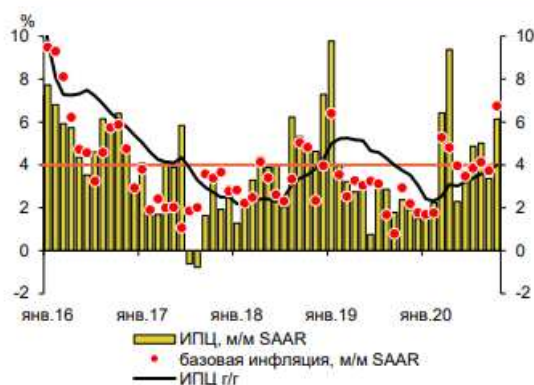
Картина инфляции за октябрь 2020 года

В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре), превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA¹ (0,28% м/м SA в сентябре). В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля. По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20). С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в октябре продемонстрировала нехарактерное для данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м). В непродовольственном сегменте в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры).

В секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта.

В результате монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до 6,7% м/м SAAR³ (в сентябре 3,7% м/м SAAR). По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит 0,4%, что соответствует годовому темпу 4,1–4,2% г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция в ноябре ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

² Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции

³ Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	окт.20	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,0	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,4	4,3	4,2	3,9	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,6	0,5	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,4	3,1	3,0	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,4	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,5	2,7	2,5	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	0,4	1,0	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,0	0,2	0,2	0,1	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,0	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

7.2 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.

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, 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.

7.3 Анализ рынка объекта оценки

Квартиры в Москве и Подмосковье в сентябре-октябре 2020 года¹

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 офиса 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 и в

¹ Источник: <https://www.irn.ru/articles/41226.html>

2019, и в 2018 гг. октябрь был достаточно активным месяцем на вторичном рынке», - надеется Ольга Власова.

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 Подмоскovie 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 мартом (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 Подмоскovie 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, по итогам сентября стоимость метра на вторичном рынке в среднем прибавила 1,3% и достигла 186 600 руб.

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 Подмоскowie 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 Подмоскowie 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.

В Подмоскowie 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.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126.

Диапазон цен предложений в районе расположения объекта оценки составляет 4 500 000 – 5 700 000 руб. (без учета торга и корректировок). При этом объекты, наиболее сходные с оцениваемым, расположенные в 4 - 5 этажных кирпичных домах, предлагаются по ценам 59 375 – 64 426руб. за кв. м (без учета торга и корректировок). Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как площадь, этаж расположения, состояние отделочных улучшений, удаленность от метро или ж/д станции и т.д.

Средняя стоимость 1 кв. м наиболее сходных с оцениваемым объектов недвижимости в районе расположения объекта оценки, расположенных в кирпичных домах 4 - 5-ти этажей на дату оценки составляет 61 000 руб. (без учета торга и корректировок).

Источник: www.cian.ru, www.avito.ru и др.

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

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

8. 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 жилом доме, общей площадью 62,7 кв. м. В таблице ниже приведены факторы и степень влияние на ликвидность объекта оценки.

Таблица 8.1

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Факторы, влияющие на ликвидность	Характеристика	Степень влияние 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 хорошее	Повышает ликвидность
Соответствие современным технологиям	Дом оснащен системой городских центральных коммуникаций, которые находятся в хорошем состоянии. Дом был построен в 1980 г. и соответствует современным технологиям в строительстве.	Повышает ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен внутри жилого массива, в ближайшем соседстве с жилыми зданиями и административными учреждениями. Инфраструктура района достаточно развита	Повышает ликвидность

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в таблице ниже.

Таблица 8.2

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации¹

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

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать вывод, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому может составить от 2 до 4 месяцев². Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как средняя.

¹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

² Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

9.1 Термины и определения

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

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

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

9.2 Процесс оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов,

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик¹ пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

9.3 Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки

9.3.1 Описание затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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 (ФСО №1).

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

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

¹ <http://old.appraiser.ru/discuss/>

трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

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.).

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.

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

Применение затратного подхода имеет большую погрешность, что в ходе согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, может привести к искажению достоверной стоимости.

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. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изодрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

9.3.2 Описание сравнительного подхода

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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. Основными методами являются:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.

Метод сравнения продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно продажи жилых помещений (квартир), Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен в рамках данного отчета. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

9.3.3 Описание доходного подхода

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- **Метод капитализации.** Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

• **Метод дисконтированного денежного потока.** Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

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, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно аренды жилых помещений (квартир) и указанных выше доводов, Оценщик пришел к выводу отказаться от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

10. Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Применяя сравнительный подход при наличии достаточного количества достоверной информации о продаже объектов-аналогов, можно получить рыночную стоимость оцениваемого объекта максимально точно для конкретного рынка.

В зарубежной практике принято считать, что оценка на основе данного подхода дает наиболее достоверные результаты, что обусловлено стабильным состоянием экономики, широко развитым рынком и доступностью рыночной информацией о совершенных сделках, либо надежной аналитической информации в обобщенном виде.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

В рамках данного отчета об оценке, оценщик используется сравнительный подход для расчета стоимости объекта оценки (**метод сравнения продаж**)

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

Выбор единицы сравнения - единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации

эффективным и понятным способом. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. В данном отчете объектом оценки является квартира. В качестве единицы сравнения используется стоимость **1 кв. м площади объекта**.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости Объекта оценки. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Вид собственности;
- Поправка на торг;
- Дата продажи (предложения);
- Вид сделки;
- Местоположение;
- Удаленность от метро/ ж/д станции;
- Тип дома;
- Этаж расположения квартиры;
- Всего этажей в доме;
- Общая площадь квартиры;
- Количество комнат;
- Вид из окна;
- Наличие балкона/лоджии;
- Наличие мебели/техники;
- Санузел;
- Состояние.

9.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

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».

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подходы представлен в таблице 10.1.

Таблица 10.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес	Московская обл., г. Коломна, ул. Гагарина, д. 9, корп. 11-10, кв. 126	Московская обл., г. Коломна, Коломна, мкр. Центральный, Окский просп., 20		Московская обл., г. Коломна, Московская область, Коломна, мкр. Центральный, Окский просп., 20		Московская обл., г. Коломна, Московская область, Коломна, мкр. Митяево, ул. Октябрьской Революции, 291	
Источник информации	Заказчик	https://kolomna.cian.ru/sale/flat/242865758/		https://kolomna.cian.ru/sale/flat/246850766/		https://kolomna.cian.ru/sale/flat/243624184/	
Цена, руб.	-	4 500 000		4 600 000		5 700 000	
Цена 1 кв. м, руб.	-	60 000		64 426		59 375	
Вид права	Право собственности	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%
Поправка на торг	-	торг	-9,5%	торг	-9,5%	торг	-9,5%
Дата продажи (предложения)	12 декабря 2020 г.	Декабрь 2020	0,0%	Декабрь 2020	0,0%	Декабрь 2020	0,0%
Вид сделки	Свободная продажа	свободная продажа	0,0%	альтернатива подобрана	3,0%	альтернатива подобрана	3,0%
Месторасположение	г. Коломна	г. Коломна	0,0%	г. Коломна	0,0%	г. Коломна	0,0%
Количество комнат	3	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%
Удаленность от метро	14 мин. пешком	14 мин. пешком	0,0%	14 мин. пешком	0,0%	23 мин. пешком	0,0%
Тип дома	кирпичный	кирпичный	0,0%	кирпичный	0,0%	кирпичный	0,0%
Этаж	2 этаж	2 этаж	0,0%	3 этаж	0,0%	4 этаж	6,0%
Всего этажей в доме	5	4	0,0%	4	0,0%	4	0,0%
Общая площадь, кв.м.	62,70	75,0	0,0%	71,4	0,0%	96,0	2,0%
Вид из окна	во двор/на тихую улицу	во двор/на тихую улицу	0,0%	на две стороны: во двор и на улицу	0,0%	на две стороны: во двор и на улицу	0,0%
Наличие балкона/лоджии	лоджия	отсутствует	5,0%	отсутствует	5,0%	два балкона и лоджия	0,0%
Наличие мебели/техники	Оценивается без встроенной мебели/техники	Отсутствует	0,0%	В наличии	-3,0%	В наличии	-3,0%
Санузел	раздельный	раздельный	0,0%	раздельный	0,0%	раздельный	0,0%
Дополнительная информация	-	Информация по объекту-аналогу уточнена Оценщиком в ходе телефонного разговора с представителем Продавца		Информация по объекту-аналогу уточнена Оценщиком в ходе телефонного разговора с представителем Продавца		Информация по объекту-аналогу уточнена Оценщиком в ходе телефонного разговора с представителем Продавца	
Суммарная поправка		-4,50%		-4,50%		-1,50%	
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		14,50%		17,50%		20,50%	
Стоимость 1 кв.м после внесения процентной поправки, руб.		57 300		61 527		58 484	
Состояние, руб./кв.м.	требует капитального ремонта	современный	-10 802	современный	0,0%	требует косметического ремонта	-6 288
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		46 498		50 725		52 196	
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.						49 806	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.						3 122 836	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки округленно, руб.						3 123 000	

9.2 Описание внесенных корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Поправка на вид права

На основании интервьюирования юридических фирм г. Москвы было выявлено, что существует разница в стоимости между приватизированной и неприватизированной недвижимостью. В следствие этого при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в случае, если объект оценки и объекты аналоги имеют различный правовой статус (приватизированная/неприватизированная), вводится абсолютная корректировка на основании данных представленных в таблице.¹

Сроки оформления (рабочие дни) и стоимость:

Наименование	Срок сбора документов	Срок государственной регистрации	Стоимость работ	Оплата квитанций (примерно)
Стандартная приватизация	5-10 дней	15 дней	20.000 руб.	7.000 руб.
Срочная приватизация	2-3 дня	15 дней	50.000 руб.	7.000 руб.

Корректировка не вводилась.

Поправка на торг

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

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести поправку на торг

Корректировка на торг вводилась на основании данных "Сборника рыночных корректировок (СРК) под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, г. Москва, 2020 г.", табл. 1.11, стр. 111; корректировка на торг составит -9,5%.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Поправка на условия сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – прямая ли это продажа или же это «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при прямой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. В результате анализа рынка, а также на основании

¹ <http://www.zaregistriruem.ru/>

консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ» тел. 777-33-77, «ИНКОМ» тел. 974-00-00), величина данной поправки составляет 3-5%.

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид сделки	Свободная продажа	свободная продажа	альтернатива подобрана	альтернатива подобрана
Корректировка, %		0%	3%	3%

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на местоположение

Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки и Аналоги расположены в одном населенном пункте.

Поправка на транспортную доступность

Корректировка вводилась на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2020г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2279-na-transportnuyu-dostupnost-korrektirovki-stoimosti-kvartir-na-01-10-2020-goda>).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	В пределах 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,97	0,95
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,85	0,96	0,91

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	14 мин. пешком	14 мин. пешком	14 мин. пешком	23 мин. пешком
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на экологические характеристики (уровень шума, загазованность)

Уровень шума и загазованность района, в котором расположены объекты оценки и объекты аналоги, находится в пределах нормы. Корректировка не требуется.

Поправка на тип дома

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.", под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 121 (табл. 37).

Таблица 37

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка, %		0%	0%	0%

Поправка на этаж

Обычно спрос на недвижимость, расположенную на первых и последних этажах ниже, чем на средних этажах дома. Объекты на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши (что не относится к современным домам, оснащенным техническим этажом), причем более предпочтительной считается недвижимость на последних этажах, нежели на первых. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 147 (табл. 52).

Таблица 52

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	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	средний	средний	средний	последний
Корректировка, %		0,0%	0,0%	6,0%

Поправка на площадь

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020

г.", под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 133 (табл. 46, 47).

Таблица 46

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 47

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,84	0,83	0,89	0,94	1,08	1,03
	≥120	0,82	0,81	0,87	0,92	0,97	1,08

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	62,7	75,0	71,4	96,0
Корректировка, %		0,0%	0,0%	2,0%

Поправка на наличие балкона / лоджии

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а также их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.", под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 158 (табл. 63).

Таблица 63

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Результаты начисления поправки на наличие балкона/лоджии представлены в таблице ниже.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие балкона/лоджии	лоджия	отсутствует	отсутствует	два балкона и лоджия
Корректировка, %		5,0%	5,0%	0,0%

Поправка на санузел

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.", под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 186 (табл. 85).

Таблица 85

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

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка, %		0%	0%	0%

Поправка на количество комнат

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.", под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 127 (табл. 42).

Таблица 42

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество комнат	3	3	3	3
Корректировка, %		0%	0%	0%

Поправка на вид из окон

Наибольшим спросом пользуются объекты недвижимости с панорамным видом из окон, либо видом на памятники культуры. Далее идут объекты, у которых окна выходят во двор. Наименее привлекательными являются объекты с окнами, выходящими на улицу или оживленную магистраль. Корректировка вводилась на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2020г. (<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2274-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>).

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,88	0,98	0,94
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,05	1,11	1,07

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид из окон	во двор/на тихую улицу	во двор/на тихую улицу	на две стороны: во двор и на улицу	на две стороны: во двор и на улицу
Корректировка, %		0%	0%	0%

Корректировка на наличие мебели/техники

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2286-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие мебели/техники	Оценивается без встроенной мебели/техники	Отсутствует	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0%	-3%	-3%

Поправка на внутреннюю отделку

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на строительные материалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной

поправка определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.", под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 176 (табл. 74).

Таблица 74

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	требуется капитального ремонта	современный	современный	требуется косметического ремонта
Корректировка, руб./кв.м.		-10 802	-10 802	-6 288

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения

продаж, составляет с учетом округления:

3 123 000 (Три миллиона сто двадцать три тысячи) рублей

11. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

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

Таблица 11.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	3 123 000	1,00	3 123 000
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, округленно, руб.			3 123 000

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126, округленно:

3 123 000 (Три миллиона сто двадцать три тысячи) рублей,

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, по мнению Оценщика от 2 654 411 руб. до 3 591 261 руб. (на основании данных скорректированных цен за 1 кв.м объектов аналогов, приведённых в сравнительном подходе).

12. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

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. 8 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298: «Ликвидационная стоимость - это 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 рыночной 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:

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

D – 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 (C_p) равна:

$$C_p = C_y + D = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

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:

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

$$t = t_P - t_L$$

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:

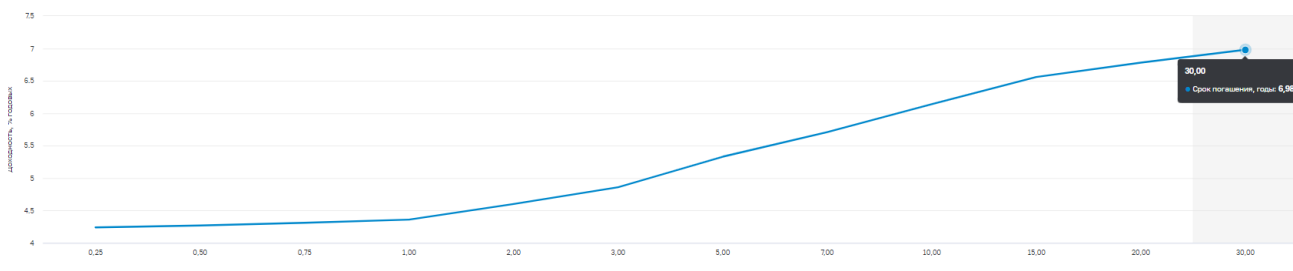
При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.

Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.

Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Принимая во внимание то, что все расчеты, проводимые в рамках настоящего отчета, осуществляются в российских рублях, необходимо рассчитать значение безрисковой ставки в рублевом выражении. В качестве таковой Оценщик принял долгосрочную ставку значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (данные сайта http://www.cbr.ru/hd_base/zcys_params/) по состоянию на дату проведения оценки (12 декабря 2020 г.) – 6,98%.

Кривая бескупонной доходности



Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания в котором расположен объект оценки, криминальные 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 12.1

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный							1				
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1									
Ускоренный износ объекта оценки	статичный	1										
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминальные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный		1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1									
Количество наблюдений		2	3	0	2	0	1	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	3	0	6	0	5	12	0	0	0	0
Сумма		26										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		2,6										

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 12.2

Градации степени ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший год

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	2	9	5	4	5	7
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	11	7	6	8	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	8	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	6	3	3	3	4

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2262-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2020-goda>

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов-аналогов. В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции аналогичных объекту аналогу квартир, составляет в среднем **3 мес.** (диапазон 2-7 мес.).

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данная поправка, в зависимости от объекта инвестиций, в практике оценочной деятельности составляет 0-5%¹.

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 %.

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

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 12.3

Наименование показателя	Значения 3 мес.
Безрисковая ставка, %	6,98%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, % (Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.)	2,60%
Компенсация за низкую ликвидность, % (Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 мес. .)	1,75%
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	12,33%

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.

¹ См., Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва: «Дело ЛТД», 1995, стр. 338, Гриненко С.В. «Экономика недвижимости». Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, Валдайцев С.В. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

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 E следующим выражением:

$$Kэ = \frac{e^{|E|} - e^{-|E|}}{e^{|E|} + e^{-|E|}}$$

где,

e = 2,71828 (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 переупрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 12.4

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
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 12.5

Параметры	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 12.6

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
---------------	---	---------------------------------------

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р \times Ксдв \times Кэ, \text{ где:}$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки;

Р – рыночная стоимость объекта оценки;

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 12.7

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	3 122 836
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		12,33%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	1,03%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	Л	2 601 000

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 декабря 2020 г. составляет, округленно:

2 601 000 (Два миллиона шестьсот одна тысяча) рублей

13. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составили:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения: квартиры, этаж расположения: 2, общей площадью без учета лоджий и балконов 62,7 кв. м, кадастровый номер 50:57:0060415:410, расположенной по адресу: Московская область, г Коломна, ул Гагарина, д 9, корпус 11-10, квартира 126, по состоянию на дату оценки с учетом округления:	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 123 000 (Три миллиона сто двадцать три тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	2 601 000 (Два миллиона шестьсот одна тысяча) рублей

13.1 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 «ИНЕКС» его подпись заверяется печатью данной организации.




Омельчук Е.М.

Член Некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1599.50 от 29.10.2019г.

14. Источник информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», а также сайты www.novostroy.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.arn.ru, www.rway.ru, www.russianrealty.ru, www.orsn.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

15. Литература, публицистика, использованная при подготовке отчета об оценке

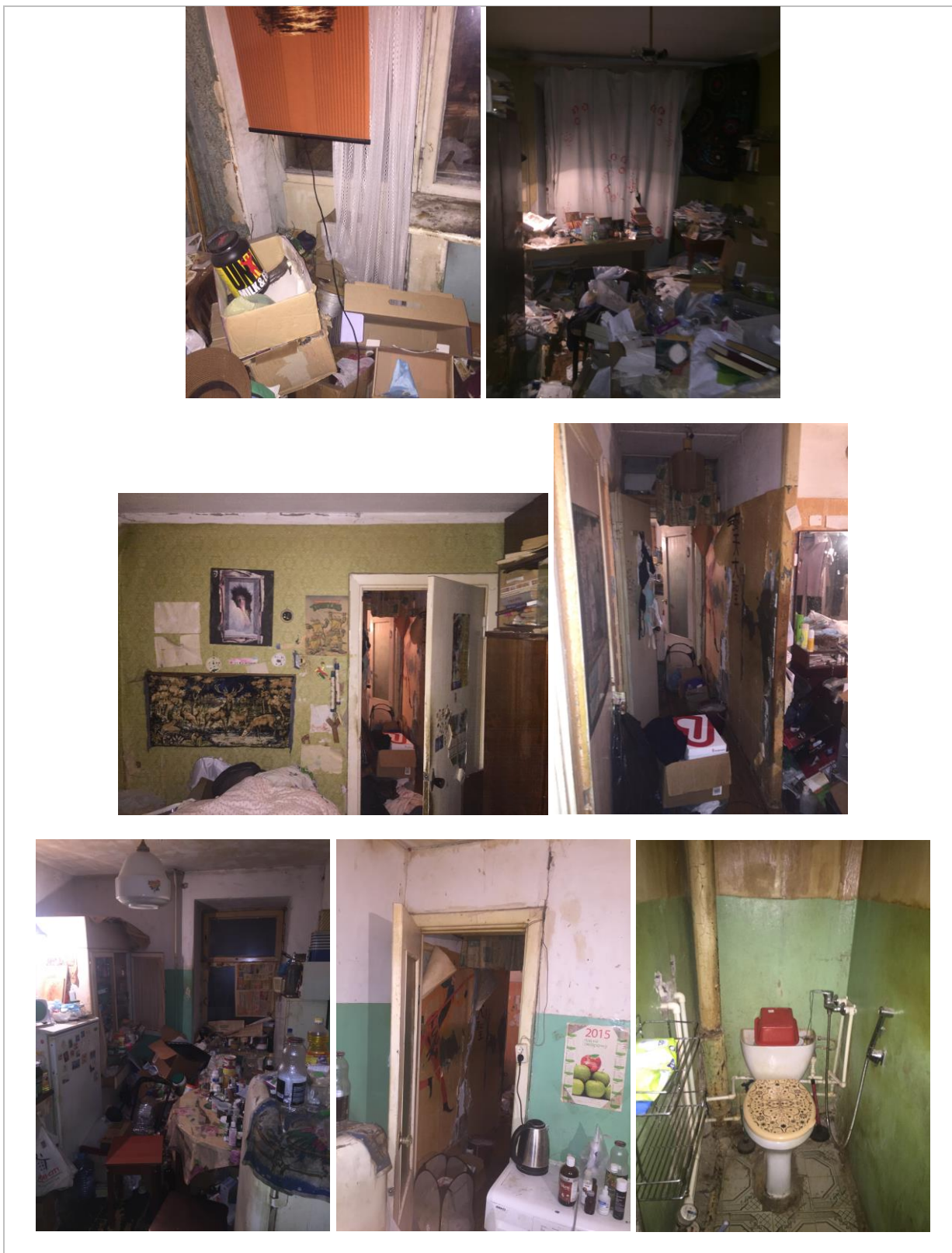
1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный Приказом Минэкономразвития от 17.11.2016 № 721.
8. Стандарты СРО.
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
10. П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 г.
11. Холдинг «МИЭЛЬ» (www.miel.ru).
12. Центральное информационное агентство недвижимости (www.cian.ru).
13. Агентство недвижимости «ИНКОМ» (www.incom-realty.ru).
14. Данные журнала «RWAY».
15. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.;
16. Сборник рыночных корректировок, СРК №19, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под ред. Е.Е. Яскевича;
17. Интернет-портал «Индикаторы рынка недвижимости» (www.irn.ru).
18. Компания «Colliers International» (www.colliers.ru).
19. Информационный портал «РентАгент.ру» (www.rentagent.ru).

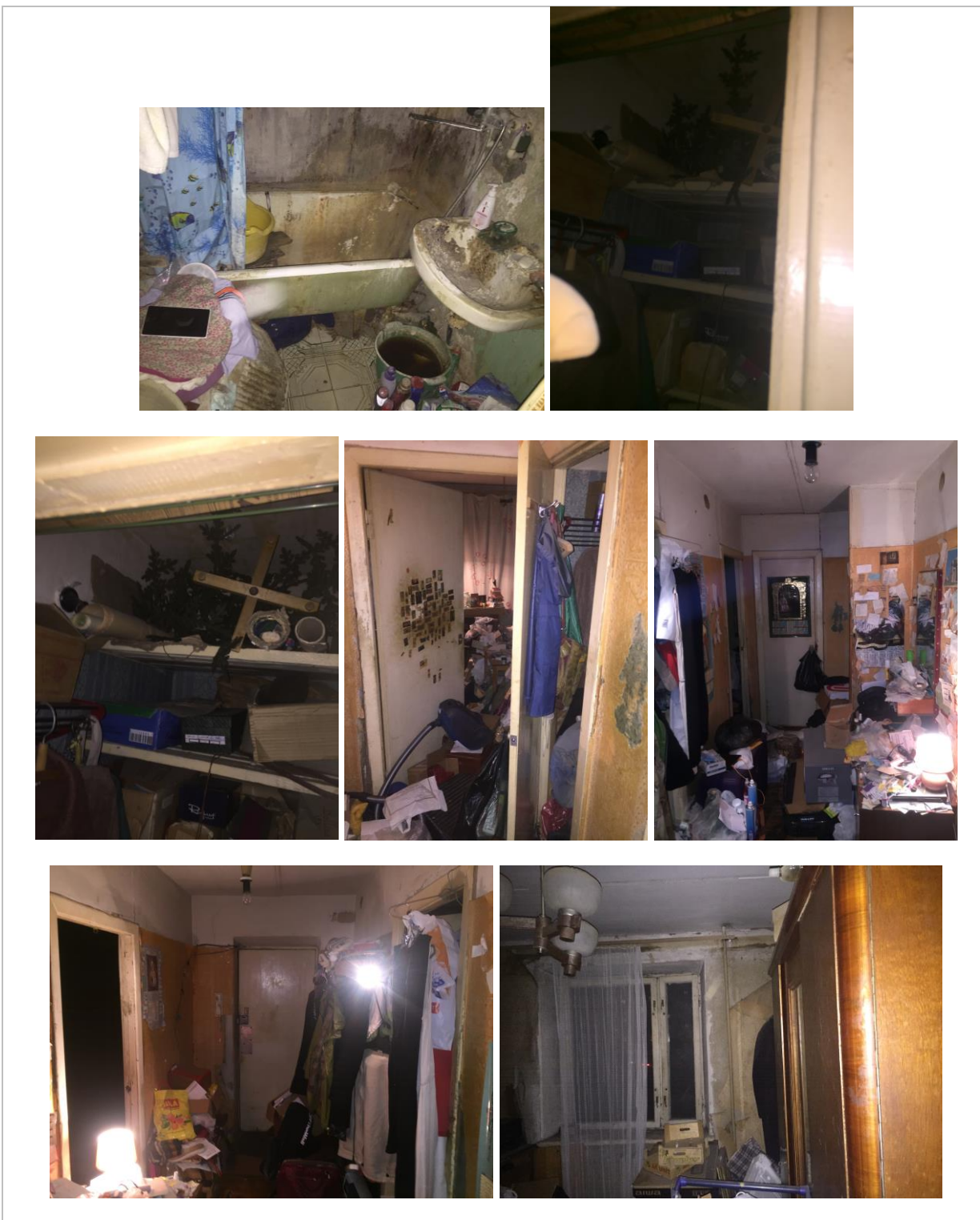
Документы, предоставленные Заказчиком:

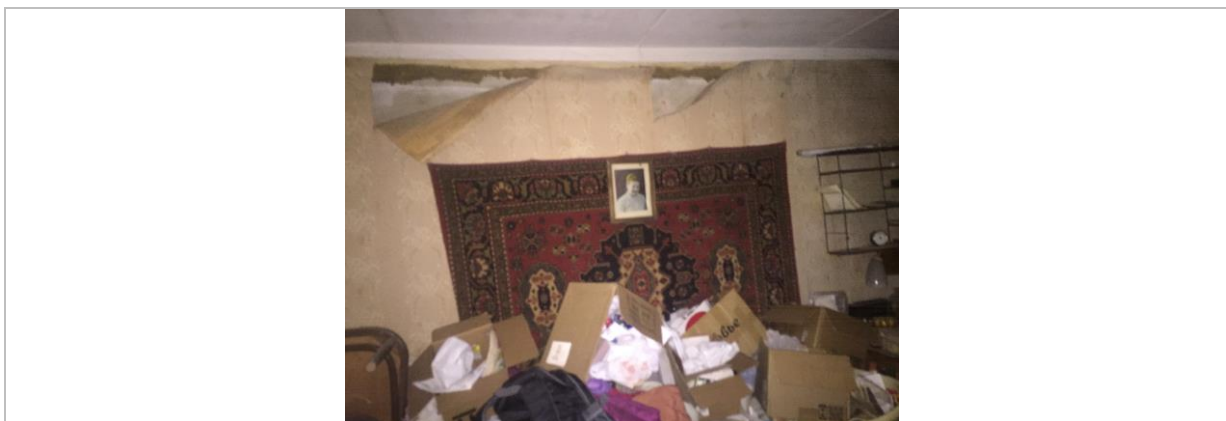
- * Свидетельство о государственной регистрации права № 50 АЖ 806964 от 11.02.2005 г.;
- * Договор передачи жилого помещения в собственность граждан № 2318 от 14.12.2004 г.

16. Приложение 1 (фотографии Объекта оценки)









17. Приложение 2 (Источники информации об объектах-аналогах)


kolomna.cian.ru/sale/flat/242865758/

12 дек. 2017 340 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 75 м²

Московская область, Коломна, мкр. Центральный, Окский просп., 20 На карте
Новорязанское шоссе, 102 км от МКАД

В избранное Пожаловаться Узнать онлайн



11 фото

75 м² Общ. 6 м² Кухня 2 из 4 Этаж.

В квартире всё должно быть прекрасно: и район, и планировка, и этаж, ну и ремонт, конечно же! Редко, когда встретишь такую чтоб всё было именно так! Могу вас обрадовать, в Коломне появилась именно такая, и у вас есть возможность её себе приобрести! Итак:
Общая площадь 71 кв.м.
Площадь кухни 6,2 кв.м.
Все комнаты изолированные. Окна выходят во двор. 2-ой этаж 4-х этажного кирпичного дома. Дом расположен в районе "Толутвин", а значит рядом всё необходимое: торговые центры, кафе и бутики, школа, детский сад, ж/д станция "Толутвин"(Рязань-Москва), разнообразные секции для детей и фитнес-центры для вас! В 5-ти минутах ходьбы находится отличный парк, в 20 минутах песчаный пляж на реке Ока! Все документы в порядке. Спешите приобрести! Компания Дом ру гарантирует своим клиентам безопасность сделки.С нами надежно. Работаем с 2008 года. С уважением, Елена Молякова!

4 500 000 Р 60 000 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 981 666-90-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

PRO ID 1087918 Агентство недвижимости

ЖК «1-й Лермонтовский»
Старт продаж! Новый жилой комплекс комфорт-класса в 5 минутах на авто от м. Некрасовка! Квартиры с отделкой white box от 3,9 млн руб.
+7 (495) 431-60-76

*White box – предчистовая отделка. Застройщик ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МОТ-СТОЛИЦЫ. Проектная декларация на наш дом.рф и на www.dsk1.ru

Клубный дом SOHO+NOHO
Апартаменты в центре Москвы. Ключи в 2020 г. Богатая инфраструктура. Ипотека от 0,9%
+7 (495) 266-54-82

Застройщик ООО «Бумажный». Пр. декларация на золотополу и на наш дом.рф. Ипотека от ПАО «ВТБ» - Лиц. №1000 от 08.07.2015. ПВ от 20%, макс. сумма без ограничений, срок до 30 лет (срок субсидированной ипотеки – 12 мес.)

ЖК «Садовые кварталы»
Легендарный ЖК в Улановниках! Скидка 15% на избранные квартиры! От 560 тыс. 2+1, 3 км от Кремля
+7 (499) 112-28-70


kolomna.cian.ru/sale/flat/246850766/

11 дек. 10:36 10 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 71,4 м²

Московская область, Коломна, мкр. Центральный, Окский просп., 20 На карте
Новорязанское шоссе, 102 км от МКАД

В избранное Пожаловаться Узнать онлайн



19 фото

71,4 м² Общ. 50 м² Жилая 8 м² Кухня 3 из 4 Этаж 1932 Построен

Продам трехкомнатную квартиру в Толутвине проспект Окский 20, 3/4, стalinka, в хорошем состоянии. Более 5-ти лет в собственности. 1 собственник. Подходит под любой вид кредитования. Отличное месторасположение рядом школы и детские сады, магазины, остановки общественного транспорта
Цена 4600000

4 600 000 Р 64 426 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Альтернатива, возможна ипотека

+7 985 492-18-85

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

Написать сообщение

ID 30467573 ЕЩЕ 2 объекта

ЖК Kazakov Grand Loft
Апартаменты от 9 млн руб. 5 мин. до м. Курская. 2 стиля отделки. Система «Умный дом». Ипотека от 7,4%
+7 (495) 153-49-64

СЗ «ПРАЙМ-ИНВЕСТ». Проектная декларация на сайте нашдом.рф. Ипотека от ПАО Сбербанк (лиц. №1481 от 11.08.2015). Первый взнос от 4,5 млн руб. Срок кредита до 30 лет, макс. сумма не ограничена

Квартал «Сады Печкина»
Элитный квартал на Патриарших. Ипотека от 4,6% на весь срок. Рассрочка 0% до 2 лет. Скидка 20% на ограниченные лоты.
+7 (495) 023-79-22

Рассрочка от застройщика ОАО «Байджинг Инвест». ПВ от 50%. Макс. сумма без ограничений. Ипотека от ПАО ВТБ (лиц. №1000 от 08.07.2015). ПВ от 15%. Срок кредита до 30 лет, макс. сумма не ограничена. Акция до 14.12.2020, подробнее на reitpravda.ru

ЖК «Ренессанс»
Старт продаж! Жилой комплекс бизнес-класса. Жизнь как в кино! Преимуществ

kolomna.cian.ru/sale/flat/243624184/

24 Сделки | Справочная инфо... | Яндекс | Циан - база недви... | Яндекс.Карты — п... | Яндекс.Диск | Входящие — Янде... | Оценка имущества | Конвертация PDF... | Конструктор карт... | Платное

10 дек, 09:46 | 219 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 96 м²


Московская область, Коломна, мкр. Митяево, ул. Октябрьской Революции, 291 На карте
 Новорязанское шоссе, 101 км от МКАД

В избранное | [Показать](#) | [Похожие](#) | [Показать](#) | [Ипотека онлайн](#)

5 700 000 ₴ 59 375 ₴/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Альтернатива, возможна ипотека

+7 916 394-28-29
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Премиум
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Еще 9 объектов



22 фото

96 м² Общая | 67 м² Жилая | 9 м² Кухня | 4 из 4 Этаж | 1955 Построен

Продам эксклюзивную квартиру в статусном доме Живища на ул Октябрьской революции д. 291 (напротив парковой аллеи), 4/4 этаж кирпичного дома. Железобетонные перекрытия дома, высокие потолки 3,2 м. Полная замена радиаторов в кв и стояков отопления, канализации, вентиляции во всем доме. Три балкона на разные стороны дома отделаны сайдингом. Можно проветривать квартиру с трех сторон дома. Остается кондиционер. Окна ПВХ и алюминиевые конструкции на балконах. Есть огромная кладовая. Колонка-автомат. По необходимости остается кухонный гарнитур и прочая мебель. Раздельный санузел. Лепнина на потолке. Двойные входные двери. Не стали менять межкомнатные двери, т.к. Массив. Дом строился для элиты города. Прекрасные виды из окон, особенно на парковую аллею. Площадь общая 95,7 м. Жилая 68,5 м. Кухня 9,1 м. Возможна ипотека, вся стоимость в договоре.

ЖК «ТТUL» на Якиманке
 Элитные квартиры и пентхаусы в центре Москвы, 3 км. до м. Полная, 3 км от Кремля.
 -7 (495) 236-80-37
 Застройщик АО «ЦЕНТРА-ИНВЕСТ», Пр. декларация на наш.дом.рф

ЖК «Датский квартал»
 Квартиры от 5 млн руб. 90 видов стандартных и авторских планировок. Муниципальные детские сады и школы. Уютные площадки, дворы без машин и подземные паркинги.
 -7 (495) 431-70-49
 Застройщик ФСК «Лидер», Проектная декларация на наш.дом.рф и fsk.ru

Приложение 3 (документы, использовавшиеся при составлении отчета)

 **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "11" февраля 2005 года

Документы-основания: Договор передачи жилого помещения в собственность граждан №2318 от 14.12.2004г., выдан Муниципальным образованием "Город Коломна"

Субъект (субъекты) права: Гражданин РФ Феофанова Наталия Валентиновна, дата

Вид права: Собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 66,70 кв.м, этаж 2

Адрес объекта: Московская область, г.Коломна, ул. Гагарина, д.9, кв.126

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-57/004/2005-114

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-57/004/2005-115

Государственный регистратор Григорьева Ф.Ф. 
(подпись)



Серия 50 АЖ № 806964 *

ДОГОВОР № 2318*передачи жилого помещения в собственность граждан***Город Коломна Московской области**

Четырнадцатое декабря две тысячи четвертого года

Муниципальное образование "ГОРОД КОЛОМНА", (Устав, зарегистрирован Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Московской области 03 апреля 2001года за номером 102-ГР), в лице Зам. Главы Администрации САМОХИНА С.А., действующего на основании Постановления Главы г.Коломны 224-Р/1-7 от 28.06.01г., именуемое в дальнейшем "АДМИНИСТРАЦИЯ".

и гр. **Феофанова Наталия Валентиновна 26.12.1957 г. рождения,**

именуемая в дальнейшем "Приобретатель", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. На основании Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 г. "Администрация" безвозмездно передала, а "Приобретатель" получил в собственность квартиру по адресу:

Московская область, г. Коломна, ул. Гагарина, д.9, кв.126

Указанная квартира в целом состоит из трех комнат, общей площадью **66.70** кв.м., в том числе жилой площадью **40.60** кв.м.

Количество членов семьи - 2 человека, несовершеннолетних - нет.

2. "Приобретатель" получает право собственности на жилое помещение с момента государственной регистрации права собственности.

3. В случае смерти "Приобретателя" все права и обязанности по настоящему договору передаются его наследникам на общих основаниях.

4. "Приобретатель" жилого помещения владеет, пользуется, и распоряжается этим помещением по своему усмотрению: продает, завещает, сдает в аренду, совершает иные сделки, не противоречащие закону. Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать жилищные права и охраняемые действующим законодательством интересы других лиц, проживающих в этом жилом помещении.

5. "Приобретатель" осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт жилого помещения с соблюдением существующих единых правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, а так же участвуют соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе и капитальным всего дома.

6. "Приобретатель" вправе самостоятельно избирать организацию для обслуживания их помещения. Обслуживание и ремонт жилого помещения в целом осуществляется жилищно - эксплуатационными и ремонтно - строительными организациями, обслуживающими этот жилой дом до начала приватизации, кроме тех жилых помещений, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих помещений.

7. Расходы, связанные с оформлением данного договора, производятся за счет "Приобретателя" жилого помещения.

8. Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, два из которых передаются на руки "Приобретателю", другие два - "Администрации".

Адреса сторон, подписавших ДОГОВОР:

"АДМИНИСТРАЦИЯ": Московская область, г. Коломна, площадь Советская, дом № 1

"ПРИОБРЕТАТЕЛЬ": Московская область, г. Коломна, ул. Гагарина, д.9, кв.126

ПОДПИСИ :

"АДМИНИСТРАЦИЯ":



С.А. САМОХИН

М.П.

"ПРИОБРЕТАТЕЛЬ" :

Феофанова Наталия Валентиновна

Право собственности подлежит государственной регистрации



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru ИНН 7728178835
www.absolutins.ru КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005769/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005769/20 от 18.09.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Омельчук Екатерина Михайловна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, Щелковский р-н, рабочий посёлок Свердловский, ул. Михаила Марченко, дом 3, квартира 157
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» октября 2020 г. по «23» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Потапова Е.Ю.)
«18» сентября 2020г.

Страхователь:
Омельчук Екатерина Михайловна

(Омельчук Е.М.)
«18» сентября 2020г.



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЕКС"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	6	7	7	4	6	4	6	6	4	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор



Мочаткина Любовь Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы

МН



серия 77 №017810297



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005166/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005166/20 от 09.06.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИНЕКС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» июня 2020 года по «22» июня 2021 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №457/19 от 28.05.2019г.



(Милорадова Т.М.)

подпись

«09» июня 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:

ООО «ИНЕКС»

Генеральный директор на основании Устава



(Борзов Г.А.)

подпись

М.П.

«09» июня 2020г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017537-1

« 13 » сентября 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

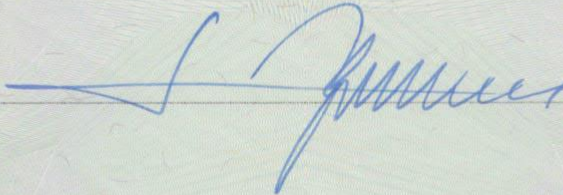
выдан

Омельчук Екатерине Михайловне

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

от « 13 » сентября 20 19 г. № 136

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » сентября 20 22 г.



Утверждено,
Генеральный директор
Борзов Г. А.

72
СТРАНИЦ
[Handwritten signature]

