

Отчет об оценке № 655-01/1023

**«Определение рыночной стоимости
квартиры общей площадью 55,8 кв.м.
(кадастровый номер 77:01:0003016:2057),
расположенной по адресу: Москва, р-н
Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55».**

**Заказчик: Финансовый управляющий Позднякова Виктора
Борисовича Воробьёва Анна Сергеевна**

Договор № 655-01 от «23» октября 2023 года

Дата оценки: «27» октября 2023 года

Дата составления Отчета об оценке: «27» октября 2023 года

ООО «Вондига»

**123100, город Москва,
улица Сергея Макеева, дом 1
Тел./факс: +7 (495) 724-83-27
E-mail: 003400@mail.ru**

Финансовому управляющему
Позднякова Виктора Борисовича
Воробьевой Анне Сергеевне

Сопроводительное письмо
к Отчёту об оценке № 655-01/1023
от «27» октября 2023 года

Уважаемая Анна Сергеевна!

В соответствии с Договором № 655-01 оказания услуг по оценке имущества от «23» октября 2023 года между Финансовым управляющим Позднякова Виктора Борисовича Воробьевой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-174125/17-86-241 Ф от 25 марта 2019г, и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677; ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10), Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «27» октября 2023 года (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55	55,8

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Позднякова Виктора Борисовича Воробьева Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-174125/17-86-241 Ф от 25 марта 2019 г.

Реквизиты Заказчика:

Финансовый управляющий Позднякова Виктора Борисовича Воробьева Анна Сергеевна
Адрес: 107564, г. Москва, а/я 46, Воробьевой А.С.
ИНН: 772619558528; КПП: 0.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

Краткое изложение содержания проведенных работ:

1. Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
2. Запрос документов для проведения оценки;
3. Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
6. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
8. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д.2/37, кв. 55.	17 920 000,00 (Семнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч)	Не применяется	Не применяется

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «27» октября 2023 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

17 920 000,00

(Семнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч) руб.

Основание для проведения оценки.

Договор № 655-01 от «23» октября 2023 года между Финансовым управляющим Позднякова Виктора Борисовича Воробьевой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-174125/17-86-241 Ф от 25 марта 2019г. Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Дата составления отчета.

Отчет составлен «27» октября 2023 года.

Порядковый номер отчета.

Порядковый номер Отчета об оценке – 655-01/1023.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**Объект оценки.**

Объектом оценки является квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки.

✓ Выписка из ЕГРН от 09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104

Имущественные права на Объект оценки.

Оцениваемый объект по состоянию на 27.10.2023 г. принадлежит Позднякову Виктору Борисовичу на праве собственности.

Таблица 3. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.	Собственность 77-77/011-77/011/225/2016-2227/2 16.11.2016 14:24:28	Запрещение регистрации (№77:01:0003016:2057-77/055/2022-14)

Цель оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А40-174125/17-86-241 Ф Арбитражного суда города Москвы.

Вид стоимости.

Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой 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.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Таблица 4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		27.10.2023 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «27» октября 2023 года.

Срок проведения оценки.

Оценка проводится с «23» октября 2023 года по «27» октября 2023 года.

Указание на соблюдение требований Закона об оценке.

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Специальные допущения.

Специальных допущений не предусмотрено.

Иные существенные допущения.

Иные существенные допущения отсутствуют.

Ограничения оценки.

Осмотр объекта оценки не предусмотрен, фотографии предоставлены заказчиком.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Указание на форму составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме электронного документа.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки).

Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.

Формы представления итоговой стоимости.

В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

Специфические требования к отчету об оценке.

Отсутствуют

Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирается на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.

- Фотографии предоставлены Заказчиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.

Сведения о Заказчике.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Позднякова Виктора Борисовича Воробьева Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-174125/17-86-241 Ф от 25 марта 2019 г.

Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Вагина Анна Станиславовна
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик
Почтовый адрес, местонахождение	123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025604-2 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества». Срок действия: до 22.07.2024 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
Местонахождение саморегулируемой организации:	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/500037/22 от 15.12.2022 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2022 г. по 15 декабря 2023 г.
СНИЛС Оценщика	112-498-696-73
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел. 89827891167, адрес электронной почты: mjuumur@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.

Сведения об Исполнителе.

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2248770578 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2023 года по 30.09.2024 года.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является

аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о привлекаемых к проведению Оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «21» июня 2023 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
- Осмотр объектов оценки не проводился.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «РОО».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (МСО) и включен в реестр членов МСО.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

Данное сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета (с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений).

ООО «Вондига» признательно Финансовому управляющему Воробьевой Анне Сергеевне, именуемой в дальнейшем «Заказчик», за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости Объекта оценки.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Оценщики ООО «Вондига» готовы ответить на все вопросы.

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

МП

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ВВЕДЕНИЕ	12
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
1.1.1.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
1.1.2.	СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).	12
1.1.3.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	12
1.1.4.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	12
1.1.5.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	12
1.1.6.	ВИД СТОИМОСТИ	12
1.1.7.	ДАТА ОЦЕНКИ	13
1.1.8.	СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
1.1.9.	УКАЗАНИЕ НА СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ	13
1.1.10.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	13
1.1.11.	ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
1.1.12.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
1.1.13.	ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	13
1.1.14.	УКАЗАНИЕ НА ФОРМУ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.	13
1.1.15.	НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	13
1.1.16.	СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ)	13
1.1.17.	ФОРМЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	13
1.1.18.	СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	14
1.1.19.	УКАЗАНИЕ НА НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	14
1.1.20.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	14
1.2.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	15
1.2.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	15
1.2.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ	15
1.2.3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	16
1.2.4.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
1.3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ17	
1.4.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
2.1.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	18
2.2.	ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	18
3.	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
3.1.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	20
3.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.2.1.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.3.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3.4.1.	АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.4.2.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	29
3.4.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	30

3.4.5.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	31
3.4.6.	АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	36
3.4.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	38
3.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
3.6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
3.6.1.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	41
3.6.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	46
3.6.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ).....	46
3.6.4.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	46
3.6.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	47
4.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
4.1.	СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ	61
4.2.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	62
5.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	63
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)	64
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)	70
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)	73

1. ВВЕДЕНИЕ**1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ****1.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.

1.1.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).

Квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.

1.1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

✓ Выписка из ЕГРН от 09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104

1.1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект по состоянию на 27.10.2023 г. принадлежит Позднякову Виктору Борисовичу на праве собственности.

Таблица 6. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.	Собственность 77-77/011-77/011/225/2016-2227/2 16.11.2016 14:24:28	Запрещение регистрации (№77:01:0003016:2057- 77/055/2022-14)

1.1.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А40-174125/17-86-241 Ф Арбитражного суда города Москвы.

1.1.6. ВИД СТОИМОСТИ

Вид стоимости – рыночная.

В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Таблица 7. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		27.10.2023 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

1.1.7. ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится по состоянию на «27» октября 2023 года.

1.1.8. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится с «23» октября 2023 года по «27» октября 2023 года.

1.1.9. УКАЗАНИЕ НА СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.1.10. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

1.1.11. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Иные существенные допущения отсутствуют.

1.1.12. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки не предусмотрен, фотографии предоставлены заказчиком.

1.1.13. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

1.1.14. УКАЗАНИЕ НА ФОРМУ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Отчет составляется в форме электронного документа.

1.1.15. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

1.1.16. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ)

Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.

1.1.17. ФОРМЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

1.1.18. СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Отсутствуют

1.1.19. УКАЗАНИЕ НА НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

1.1.20. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- Осмотр объектов оценки не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

1.2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Позднякова Виктора Борисовича Воробьева Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-174125/17-86-241 Ф от 25 марта 2019 г.

1.2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Вагина Анна Станиславовна
-----------------	---------------------------

Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик
Почтовый адрес, местонахождение	123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025604-2 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества». Срок действия: до 22.07.2024 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
Местонахождение саморегулируемой организации:	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/500037/22 от 15.12.2022 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2022 г. по 15 декабря 2023 г.
СНИЛС Оценщика	112-498-696-73
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел. 89827891167, адрес электронной почты: mjuumur@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.

1.2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2248770578 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2023 года по 30.09.2024 года.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.2.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «27» октября 2023 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «РОО».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (МСО) и включен в реестр членов МСО.

2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости квартиры, принадлежащей по состоянию на 27.10.2023г. Позднякову Виктору Борисовичу.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наиболее эффективного использования.*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность, замещение и предвидение.

Полезность – это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Замещение. Принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

Предвидение – стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством:

Вклад. Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого

компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

Сбалансированность. Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Соответствие. Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

Предложение и спрос. Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

Конкуренция. Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Изменение. Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект

Принцип наиболее эффективного использования – это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Наиболее эффективное использование. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4. выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.

Оцениваемый объект по состоянию на 27.10.2023 г. принадлежит Позднякову Виктору Борисовичу на праве собственности.

Таблица 8. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.	Собственность 77-77/011-77/011/225/2016-2227/2 16.11.2016 14:24:28	Запрещение регистрации (№77:01:0003016:2057-77/055/2022-14)

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д 2/37, кв. 55.

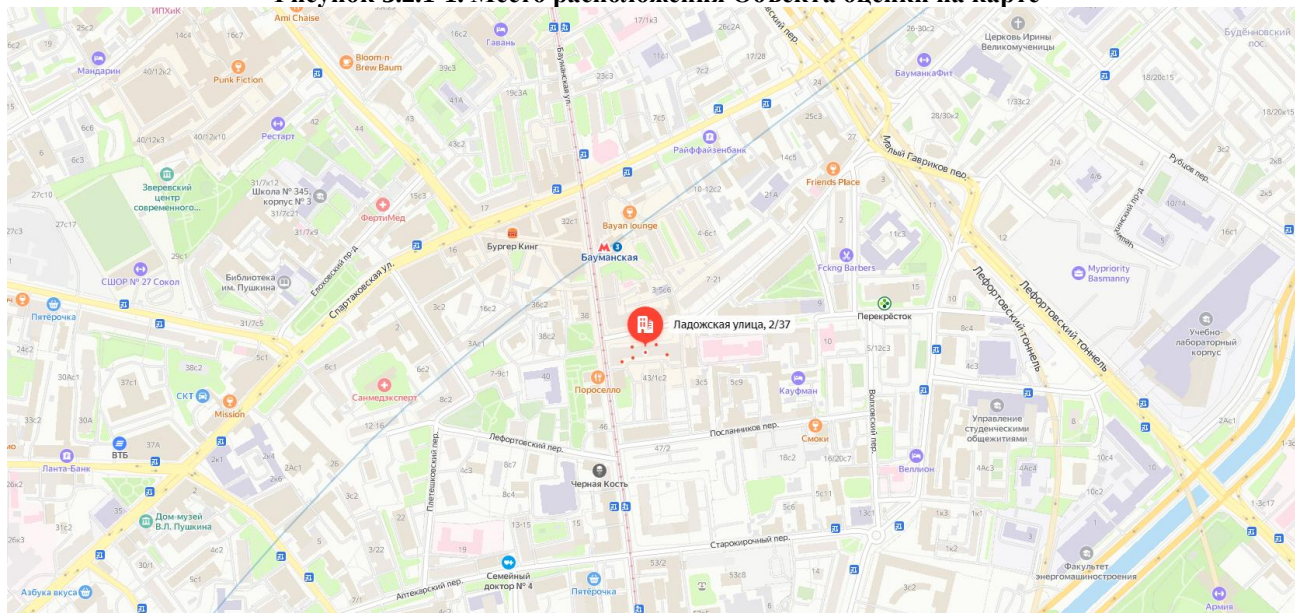
Басманный район (муниципальное образование) был образован 5 июля 1995 года и входит в Центральный административный округ (ЦАО). Внутригородское муниципальное образование Басманное образовалось 15 октября 2003 года. Басманный район занимает площадь в 8,37 км2, население района составляет 100,5 тыс. человек (на 1 января 2001 года) и на территории района имеется 152 улицы. В Басманном районе находятся семь станций и пять линий метро. Станции метро, расположенные на территории Басманного района: Чкаловская, Курская (Кольцевой линии), Курская (Арбатско-Покровской линии), Китай город, Чистые пруды, Красные ворота и Бауманская. Линии метро, проходящие через Басманный район: Арбатско-Покровская линия, Кольцевая линия, Люблино-Дмитровская линия, Сокольническая линия, Кольцевая линия и Таганско-Краснопресненская линия. В Басманном районе находится Курский вокзал.

Граничит Басманный район с Красносельским районом, районом Соколиная Гора (Восточный округ (ВАО)), районом Лефортово (Юго-Восточный округ (ЮВАО)), Таганским районом, Тверским районом и Мещанским районом.

Территория Басманного района имеет много архитектурных памятников истории, из них можно выделить такие: Иоанно-Предтеченский монастырь, Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Красном селе, Московская хоральная синагога, Лефортовский дворец, Гараж на Новорязанской улице, Московский государственный технический университет имени Н.Э. Баумана, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, дом Анны Монс и т. д.

Источник: <http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug/basmannyj-rajon.html>

Рисунок 3.2.1-1. Место расположения Объекта оценки на карте

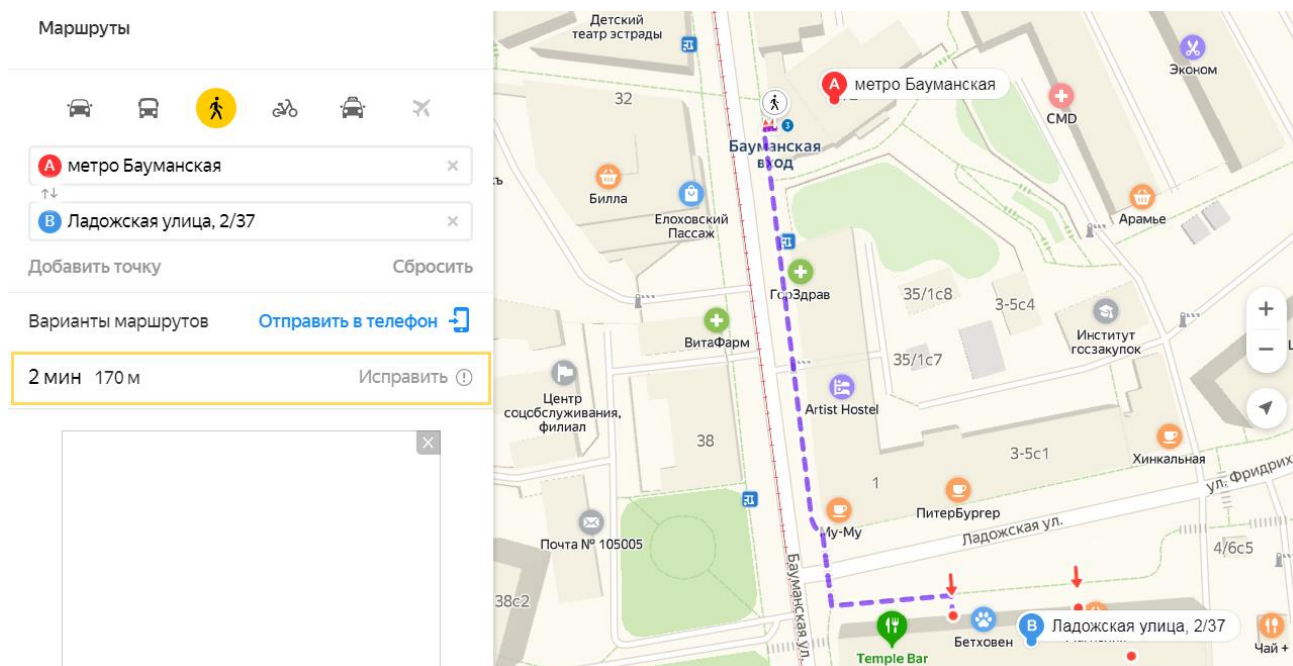
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Описание Объекта оценки осуществлялось на основании документов, представленных Заказчиком, а также данные портала Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>) и данных Кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>).

Таблица 9. Описание объекта оценки

Показатели	Описание или характеристика показателя
Месторасположение	Москва, р-н Басманный, ул Ладожская, д 2/37, кв 55
Кадастровый номер объекта	77:01:0003016:2057
Функциональное назначение здания, в котором расположен объект оценки	Жилое здание
Перекрытия	Железобетонные
Каркас	Кирпичный
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1961 г.
Этажность (без учета подземных этажей)	8
Подземных этажей	1
Общий процент износа	Нет информации
Состояние здания и его строительных конструкций и элементов (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Наличие парковки	Наличие наземной организованной парковки
Наличие ограждения	Нет
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	55,8
Кадастровая стоимость объекта на 27.10.2023 г., руб.	13 027 688,50
Назначение объекта оценки	Жилое
Этаж расположения	8
Количество комнат	2
Состояние внутренней отделки	Учитывая, что осмотр объекта оценки не производился, учитывая информацию, предоставленную Заказчиком, состояние внутренней отделки оценивается как удовлетворительное (косметический ремонт).
Памятник истории и архитектуры	Нет
Дополнительная информация	По состоянию на дату оценки помещение эксплуатируется по назначению.

Объект оценки расположен недалеко от станции метро «Бауманская». Расстояние до ближайшей станции метрополитена составляет около 170 м, время в пути – 2 минуты (пешком). Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта «Метро Бауманская» – 1 минута пешком (110 м).



3.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.4.1. АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ¹О текущей ситуации в российской экономике август – сентябрь 2023 года².

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA). Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

3.1. Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

3.2. Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

3.6. Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень

¹ <https://statirelt.ru/arkhiv-analizov>² https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sen_tyabr_2023_goda.pdf

прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.). 7. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле). 8. В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г. 9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г. 11. В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле. 12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2023 г.² В августе / по состоянию на 25 сентября³ Январь–июль 2023 г.⁴ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь–авг. 23	авг. 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,3	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,9	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.											
пищевые продукты	6,5	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	0,3	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,4	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,5	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,4	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,3	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,5	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из неё	-4,9	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,8	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,5	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	3,2	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,5	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-5,1	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	8,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь–авг. 23	авг. 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,0	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.											
металлургия	4,4	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	20,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	34,6	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	23,2	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	0,1	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,4	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	5,6	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.											
мебель	19,5	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	6,6	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,0	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

3.4.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА¹

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 июня 2023 года.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2023 года составила 13 104,2 тысяч человек. Миграционный прирост в январе-апреле 2023 года – 9 293 человек. (Справочно: январь-апрель 2022 года миграционное снижение –18 018 человек). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2023 г. составила 7343,5 тыс. человек, в их числе 7199,9 тыс. человек или 98,0% были заняты в экономике и 143,7 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу мая 2023 г. составила 41275 человек, из них 26109 человек имели статус безработного, из них 15023 человека получали пособие по безработице. На конец мая 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. В мае 2023 г. признано безработными 3501 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1544 человека или в 1,4 раза). Численность трудоустроенных безработных в мае 2023 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 388 человек и составила 2573 человека. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в январе-мае 2023 г. по сравнению с январем-маем 2022 г. составил 109,4%, в мае 2023 г. с апрелем 2023 г. – 101,3%. В мае 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 101,2%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в мае 2023 г. составила 7177,45 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с апрелем 2023 г. – на 3,5%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась – на 5,1%. Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023 г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчёте на душу населения – 21 718 рублей, для трудоспособного населения – 24 801 рубль, для пенсионеров – 16 257 рублей, для детей – 18 770 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022- 2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2023 г. – 24 801 рубль. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2023 г., по оперативным данным составила 137296,4 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2022 г. на 10,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2023 г. составила 108,1% к уровню апреля 2022 г. На 1 июня 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1027081 единиц. По состоянию на 1 мая 2023 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 2739,2 млрд. рублей (на 1 мая 2022г.- 2243,0 млрд. рублей прибыли). На 1 мая 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 79283,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 1577,2 млрд. рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 мая 2022 г. – 1,8 %, на 1 апреля 2023 года – 2,1%). Кредиторская задолженность на 1 мая 2023 г. составила 38488,3 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1460,1 млрд. рублей или 3,8% (на 1 мая 2022 г. – 3,5%, на 1 апреля 2023 г. – 4,0 %). Дебиторская задолженность на 1 мая 2023 г. составила 35869,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 1563,5 млрд. рублей или 4,4% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2022 г. – 3,7%, на 1 апреля 2023 г. – 4,5%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2023 г. составила 40,1 млн. рублей и по сравнению с 1 мая 2023 г. увеличилась на 3,4 млн. рублей (109,2%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 июня 2023 г. отсутствует.

¹<https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1698387036&tld=ru&lang=ru&name=b9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf&text=анализ%20экономики%20москвы&url=https%3A%2F%2Fmuf.ru%2Fupload%2Fiblock%2Fb9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf&lr=146097&mime=pdf&l10n=ru&sign=7c986c33a5b70b00395d759786fb2a7c&keyno=0&nosw=1&serpParams=tm%3D1698387036%26tld%3Dru%26lang%3Dru%26name%3Db9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf%26text%3D%26D%25D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25B0%25D0%25BB%25D0%25B8%25D0%25B7%25D1%258D%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25BC%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D1%258B%26url%3Dhttps%253A%2F%2Fmuf.ru%2Fupload%2Fiblock%2Fb9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf%26lr%3D146097%26mime%3Dpdf%26l10n%3Dru%26sign%3D7c986c33a5b70b00395d759786fb2a7c%26keyno%3D0%26nosw%3D1>

3.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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.).

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.

Учитывая вышеизложенное, Объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости – квартиры.

Таблица 10. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта
1	Квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладужская, д 2/37, кв. 55.	Жилая недвижимость (квартиры)

3.4.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка квартир в г. Москве¹

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам сентября 2023 года

Цены выросли в последний раз

Цены на недвижимость в Москве (www.irm.ru)	Сен 23	Авг 23
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	264 821	+1,6%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 741	+0,1%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 554	+2,0%

В сентябре рост цен на квартиры в Москве продолжился на фоне ажиотажа в связи с ожиданием дальнейшего подорожания ипотеки. Однако сентябрь может стать последним месяцем положительной ценовой динамики перед длительной стагнацией - ипотечные ставки уже достигли заградительного уровня, и как только банки завершат выдачу кредитов, одобренных по старым ставкам, спрос на вторичном рынке существенно снизится и потянет за собой цены.

По данным аналитического центра www.irm.ru, в сентябре средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке «старой» Москвы достигла 264 800 руб. – это на 1,6% больше, чем в августе. Напомним, выраженный рост цен на «вторичке» начался в июле, когда квартиры подорожали на 1,1%, а за август метр прибавил еще 1,4%.

В условиях ажиотажа спросом пользуется любое жилье, более-менее адекватное по соотношению цены и качества. На локацию, тип дома и т.п. люди не смотрят, пытаясь срочно купить хоть что-то, потому что считают, что потом купить не смогут. Как следствие, с рынка вымываются любые более-менее доступные варианты во всех классах и сегментах, что приводит к такому же более-менее равномерному росту цен с некоторым прекосом в пользу советского фонда. Квартиры в старых домах обычно стоят дешевле, к тому же недавно сданным (и более дорогим домам) приходится конкурировать с новостройками, которые можно купить по программам льготной ипотеки.

Цены на жильё по типам домов (www.irm.ru)	РUB	USD	EUR	Сен 23	Авг 23
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				234 603	+2,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				235 862	+1,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				251 375	+1,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				265 027	+2,0%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				284 207	+2,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				271 821	+1,1%
Все панельные и блочные дома				240 613	+1,5%
Все монолитные и кирпичные дома				273 685	+1,8%

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	РUB	USD	EUR	Сен 23	Авг 23
Однокомнатные квартиры				269 928	+1,7%
Двухкомнатные квартиры				263 988	+1,7%
Трехкомнатные квартиры				248 549	+1,3%
Многокомнатные квартиры				269 051	+1,9%

¹ <https://www.irm.ru/index/>

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Сен 23	Авг 23
Центральный округ				410 346	+0,9%
Западный округ				297 442	+2,4%
Юго-Западный округ				294 724	+0,8%
Северо-Западный округ				274 286	+0,9%
Северный округ				259 656	+2,8%
Южный округ				242 326	+1,2%
Северо-Восточный округ				240 306	+2,0%
Восточный округ				237 195	+1,3%
Юго-Восточный округ				232 029	+1,9%
Все районы старой Москвы за МКАД				208 838	+1,6%

"Дорогое" и "дешевое" жильё (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Сен 23	Авг 23
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				370 927	+1,5%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир				198 172	+1,6%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"				1,87	-0,1%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Сен 23	Авг 23
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жильё	+1,0 %/мес.	-0,1%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	1,2 б. деп.	+0,2 б. д.

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Оценщиком была проанализирована база объявлений <https://www.avito.ru/>. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 11. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_58_m_56_et_33214_41022	Москва, Старокирочный пер., 16/2с1	Предлагается к продаже просторная двухкомнатная квартира с новым качественным ремонтом (делали 2 года назад). Станция метро "Бауманская" в пешей доступности. Остается вся мебель и техника. Имеется гардеробная комната. Есть посудомоечная машина. Окна из спальни и кухни выходят в двор. В доме есть пассажирский лифт. Во дворе огороженная парковка. Квартира продается полностью со всей мебелью и техникой. 1 взрослый собственник. В собственности более 3х лет. Единственно жильё. Полная стоимость в договоре.	25 000 000	58	431 034
2	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_516_et_2911482516	Москва, Ладужская ул., 10	Продается 3х комнатная квартира рядом с метро Бауманская по адресу: Москва, ул. Ладужская д.10, в Басманном районе - историческом районе Москвы. Квартира расположена на 5-ом этаже 16ти этажного крупноблочного дома. Общая площадь квартиры 64.5м2, жилая 46.6 (комнаты изолированные 22.7/14.7/9.2м2), кухня 7.7м2, отдельные СУ, большая лоджия 7.2м2. Квартира в хорошем состоянии, сделан косметический ремонт. Территория дома огорожена, установлены шлагбаумы, видеонаблюдение, кодовые замки на входных дверях. Отличная локация дома: 2е станции на метро до Красной Площади и Московского	21 000 000	65	323 077

			Кремля, шаговая доступность до метро Бауманская и Электрозаводская, Лефортовский парк в шаговой доступности. Рядом с домом Богоявленский Кафедральный Собор в Елохове 1845 г. постройки, МГТУ им. Баумана, несколько общ.обр.школ с различными уклонами (школа им.Пушкина, математическая школа им. Карбышева при МГТУ ,Французская школа и т.д.), а так же отличная инфраструктура (супермаркеты, аптеки, рестораны, фитнес и т.д). В собственности, взросл.собств., под ипотеку подходит.			
3	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_79_et_3353588609	Москва, Аптекарский пер., 15	Предлагается к приобретению теплая, уютная, атмосферная 1-комнатная квартира 32 кв м в историческом центре старой Москвы (Басманный район) в доме с новым лифтом и малым количеством квартир (всего один подъезд). Расположена на счастливом 7 этаже. Из окон, как на ладони, виден Елоховский кафедральный собор (где в его предшественнике - старом Богоявленском соборе в 1799 году был крещен Александр Сергеевич Пушкин). Квартира имеет смарт-планировку (продумано назначение каждого сантиметра пространства – ничего лишнего, при этом - удобно). Кухня 5,3 кв м, где все под рукой, в том числе и холодильник, и стиральная машинка. Просторная комната правильной формы (21.6 кв м) с возможностью зонирования пространства и выходом на застекленный балкон. Совмещенный санузел с ванной. Сделана коллекторная схема разводки труб, установлены фильтры грубой и тонкой очистки, счетчики на воду. Есть проточный водонагреватель. Также в квартире выполнена разводка электрики, которая позволяет отключать приборы и розетки по отдельности. При продаже остаются: встроенный кухонный гарнитур, вытяжка, а также встроенный шкаф в прихожей. Остальная мебель и техника – обсуждается. В квартале в шаговой доступности есть всё для комфортной жизни современного человека мегаполиса. А также: Лефортовский дворец и парк, набережная реки Яуза, библиотека-читальня им. А.С. Пушкина. Рядом находятся МГТУ им. Н.Э. Баумана – ведущий технический вуз России, Московский институт иностранных языков, Международный институт экономики и права. Неподалеку от дома - выезд на ТТК. Три станции метро в пешей доступности: Баумановская (синяя ветка) - 7 минут, Комсомольская (красная ветка) – 20 минут, Лефортово (БКЛ) – 25 минут. От Баумановской до Красной площади и исторического центра Москвы - 2 станции на метро. Один взрослый собственник. Полная стоимость в Договоре купли-продажи Средства материнского капитала не использовались. Перепланировок нет. Ипотека возможна. Обременение банка ВТБ. Оперативный показ. Смотрите, вдохновляйтесь, предлагайте Ваши условия. Решение найдем!	15 500 000	32	484 375
4	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_112_et_3298830588	Москва, Спартаковская ул., 18	1 . Единственная 3-комнатная квартира на этаже с такой планировкой 2 . Просторная кухня 9.2м2 и отдельный санузел 3 . Высокий первый этаж, около 2 метров до окна 4 . Дом находится в 2 минутах ходьбы от м. Бауманская с развитой инфраструктурой в шаговой доступности, СДЕЛКА: 2 взрослых собственника; Полная сумма в Договоре; Без Обременений и Долгов;	18 000 000	65	276 923

			Свободная продажа			
5	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_353_m_212_et_3149585066	Москва, Волховский пер., 2	Продаётся однокомнатная квартира в самом центре столицы, 5 минут пешком от метро Бауманская. Дом 1974 года постройки, очень тёплый, с хорошей звукоизоляцией и свежим ремонтом в подъезде. 2 лифта - пассажирский и грузовой. Сама квартира после качественного ремонта, в которой остаётся вся мебель и бытовая техника. Полностью готова к заселению. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Рядом набережная и Лефортовский парк. Свободная продажа без долгов и обременений. Один взрослый собственник. Зарегистрированных нет. Покажу оперативно, в удобное для вас время	15 800 000	35,3	447 592
6	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_511_m_1212_et_3453490890	Москва, ул. Фридриха Энгельса, 7-21	Номер лота: вт-0411086. Лучшее предложение! Центральный административный округ, одна минута пешком от метро "Бауманская". Квартира в блочном доме: две изолированные комнаты, отдельный с/у, просторная кухня, большая прихожая. Свободная продажа. Оперативный показ! Звоните, уважаемые покупатели, с удовольствием ответим на ваши вопросы! Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.	18 000 000	51,1	352 250
7	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_424_m_45_et_2986989876	Москва, Денисовский пер., 3/5	Лот: 570948 Внесен аванс до 01.11.23г Уютная квартира в кирпичном доме в центральном округе Москвы! Неповторимая атмосфера тихих улочек исторического центра города, зеленые дворы, знаменитые художественная школа им. С.Андреевского и музыкальная школа им. Прокофьева в пяти минутах пешком. МГТУ им.Баумана, Государственный университет по землеустройству, хорошие общеобразовательные школы. Прекрасно развитая инфраструктура, отличная транспортная доступность, красивые старинные храмы, сад им. Баумана, Лефортовский парк,... - все, что нужно для комфортной жизни! Квартира в хорошем состоянии, комнаты изолированные, в большой комнате два окна. балкон застеклен. Общая площадь с учетом балкона 43,1 кв.м. Стены выровнены, под покраску. Новая сантехника, трубы и проводка. Чистый подъезд без запахов (был кап.ремонт), спокойные соседи. Два взрослых собственника, основание - ДКП 2004 года. Обременений, залогов, перепланировок нет. Ипотека подходит. Несложная альтернатива, подберем быстро.	15 700 000	42,4	370 283
8	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_59_et_3453108604	Москва, Большая Почтовая ул., 1/33	Продается квартира в ЦАО, 10 мин. спокойным шагом до метро Бауманская. Дом теплый кирпичный, на ленточном фундаменте, ж/б перекрытия, после капитального ремонта, замена труб, систем горячего и холодного водоснабжения, лифтов, установка новых стеклопакетов. Комнаты изолированные. Выход из подъезда во двор, домофон. Двор уютный, тихий, во дворе детская и спортивная площадки. Район с развитой инфраструктурой. Рядом: поликлиника, МФЦ, детские сады, школы технические и гуманитарные, в т.ч. языковые, ВУЗы МГТУ им. Баумана, МГОА, Иностранных языков, МСИПИ, МПГУ. управа Басманного р-на, музеи, театры, ТЦ Тройка, Елоховский пассаж, фитнес залы, спортивные комплексы, бассейны.	15 900 000	42	378 571

			Дом, в пешей доступности до площади 3-х вокзалов, 30 мин. спокойным шагом. Для прогулок: Малютин сад, сад им. Н.Э.Баумана, парки Сокольники, Лефортово, усадьба Разумовского. Удобная транспортная доступность автобусные маршруты до центра, район Китай-город, м. Щелковская, м. Рижская, м. Авиамоторная, м. Сокольники. Легкий выезд на набережную Яузы, Садовое кольцо и ТТК.			
9	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_374_m_46_et_3423896919	Москва, Спартаковский пер., 26с2	Продаем однокомнатную квартиру (38 метров) в 5-ти мин. пешком от м.Бауманская. Полностью обставлена мебелью и электроприборами. 3х метровые потолки и большие окна наполняют пространство светом. Тихие соседи. Шлагбаум, бесплатная парковка 24/7. Продуктовый магазин и парикмахерская в 50 метрах. Рестораны, банки, нотариус, супермаркет, почта, спортзал - через дорогу в 200-300 метрах. 6 мин пешком от метро Бауманская, 15 до метро Красносельская. Заезд с 3 транспортного кольца. Потолки: более 3х метров. Метраж 37,4 м2. Жилая пл. 23,8 м2. Кухня 7 м2. Везде стеклопакеты (3 очень больших окна) Кирпичный дом начала 20 века. Очень тихие соседи, и подъезд. Основание документов ДКП 2001 г., свободная продажа, никто не прописан. быстрый выход на сделку.	15 200 000	37,4	406 417
Среднее значение, руб.						385 613

Средняя стоимости квартир, выставленных на продажу, расположенных в районе расположения объекта оценки, составляет 406 417 руб. за кв.м. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь квартиры, материал стен и т.д.

3.4.6. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Виды и размер корректировок зависят от выбранного Оценщиком метода расчета стоимости. Так, в данном разделе, приведены примеры ценообразующих факторов для сравнительного подхода.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на жилое помещение. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Право собственности является более привлекательным для потенциального покупателя.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким

ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости, корректирующие коэффициенты в сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Близость к остановкам общественного транспорта (ООТ)

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло - и шумоизоляционные характеристики.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т. п.

Тип отделки / состояние квартиры

Состояние внутренней отделки оказывает значительное влияние на стоимость продажи жилой недвижимости. Корректировка на состояние внутренней отделки носит абсолютный характер. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта.

Объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Физическое состояние дома

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Наличие мебели, бытовой техники

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.

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

3.4.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

- Объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости (квартиры).

- Средняя стоимости квартир, выставленных на продажу, расположенных в районе расположения объекта оценки, составляет 406 417 руб. за кв.м. без учета скидки на торг.

- Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права.

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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 (ФСО №7).

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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 экспертизы) и финансово оправдано

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

Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица № 12. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итого
Жилые здания и помещения	+	+	+	+	4
Производственно-складское назначение	-	-	-	-	0
Коммерческое назначение	-	+	-	-	1
Социально-культурное назначение	-	-	-	-	0

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объектов оценки является их текущее использование.

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемых объекта является его текущее использование (квартира).

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование оцениваемых объектов экономически не целесообразно и не эффективно.

Таким образом, в настоящем Отчете стоимость объекта оценки будет наибольшей при текущем назначении. Перепрофилирование объектов является нецелесообразным. Иных вариантов использования не предусмотрено. Данный вид использования объектов оценки будет учитываться в рамках расчета рыночной стоимости.

3.6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.6.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
- В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

– В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки,
- значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты

замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением экспертов, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

3.6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

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. Проанализировав возможности применения данного подхода, Оценщик выявил не возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения доходного подхода недостаточно. В связи с этим, а также, согласно п. 22 ФСО №7 для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

3.6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, поскольку объект оценки является встроенным помещением.

3.6.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок жилой недвижимости г. Киров на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже жилой недвижимости. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

3.6.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих во множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода: Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений при расчете рыночной стоимости объекта оценки, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

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

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например – местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удастся относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок:

В соответствии с ФСО № 1: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Ввиду того, что все выбранные в качестве аналогов предложения по продажам не являются идентичными по основным ценообразующим факторам с объектом оценки, требуется внесение поправочных корректировок, величина которых рассчитывается с использованием экспертного метода.

Выбор единиц сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых Оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке объекта оценки, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Отбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, расположенных в городе Казани, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Уточнённая информация была внесена в таблицы ниже и применялась в расчетах. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 13. Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета квартиры

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация, предоставленная заказчиком, выписка из ЕГРН	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_424_m_45_et_2986989876	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_59_et_3453108604	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_374_m_46_et_3423896919
Назначение объекта	Согласно НЭИ - жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д. 2/37, кв. 55	Москва, Денисовский пер., 3/5	Москва, Большая Почтовая ул., 1/33	Москва, Спартаковский пер., 26с2
Расстояние до метро	190 м. до метро "Бауманская"	190 м. до метро "Бауманская"	750 м. до метро "Бауманская"	460 м. до метро "Бауманская"
Расстояние до остановки	188 м. до ост. "Метро Бауманская"	202 м. до ост. "Токмаков переулок"	177 м. до ост. "Рубцов переулок"	258 м. до ост. "Бунинская улица"
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Количество комнат	2	2	2	1
Общая площадь, м ²	55,8	42,4	42,0	37,4
Этаж расположения	8	4	5	4

Этажность дома	8	5	9	6
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Нет
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	27.10.2023г.	27.10.2023г.	27.10.2023г.	27.10.2023г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость предложения за объект в целом, руб.		15 700 000	15 900 000	15 200 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.		370 283	378 571	406 417

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений корректировок, определяемых по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 14 Расчет рыночной стоимости квартиры в рамках сравнительного подхода

Источник информации: расчеты Оценщика

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация, предоставленная заказчиком, выписка из ЕГРН	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_424_m_45_et._2986989876	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_59_et._3453108604	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_374_m_46_et._3423896919
Назначение объекта	Согласно НЭИ - жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д. 2/37, кв. 55	Москва, Денисовский пер., 3/5	Москва, Большая Почтовая ул., 1/33	Москва, Спартаковский пер., 26с2
Расстояние до метро	190 м. до местро "Бауманская"	190 м. до местро "Бауманская"	750 м. до местро "Бауманская"	460 м. до местро "Бауманская"
Расстояние до остановки	188 м. до ост. "Метро Бауманская"	202 м. до ост. "Токмаков переулок"	177 м. до ост. "Рубцов переулок"	258 м. до ост. "Бунинская улица"
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Количество комнат	2	2	2	1
Общая площадь, м²	55,8	42,4	42,0	37,4
Этаж расположения	8	4	5	4
Этажность дома	8	5	9	6
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Нет
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	27.10.2023г.	27.10.2023г.	27.10.2023г.	27.10.2023г.
Возможность торга	-	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость предложения за объект в целом, руб.	-	15 700 000	15 900 000	15 200 000

Стоимость предложения, руб./кв.м.	-	370 283	378 571	406 417
Расчет корректировок	-			
<i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	370 283	378 571	406 417
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	370 283	378 571	406 417
<i>Условия продажи</i>	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	370 283	378 571	406 417
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	351 769	359 642	386 096
<i>Дата предложения</i>	27.10.2023г.	27.10.2023г.	27.10.2023г.	27.10.2023г.
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	351 769	359 642	386 096
<i>Местоположение</i>	Москва, р-н Басманный, ул. Ладожская, д. 2/37, кв. 55	Москва, Денисовский пер., 3/5	Москва, Большая Почтовая ул., 1/33	Москва, Спартаковский пер., 26с2
<i>Округ</i>	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	351 769	359 642	386 096
<i>Расстояние до метро</i>	190 м. до метро "Бауманская"	190 м. до метро "Бауманская"	750 м. до метро "Бауманская"	460 м. до метро "Бауманская"
Корректировка, %	-	0,00%	2,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	351 769	366 835	386 096
<i>Расстояние до остановки</i>	188 м. до ост. "Метро Бауманская"	202 м. до ост. "Токмаков переулок"	177 м. до ост. "Рубцов переулок"	258 м. до ост. "Бунинская улица"

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	351 769	366 835	386 096
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-3,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	351 769	366 835	374 513
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	351 769	366 835	374 513
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	351 769	366 835	374 513
Общая площадь, кв.м	55,8	42,4	42	37,4
Корректировка, %	-	-2,20%	-2,27%	-3,19%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	344 030	358 508	362 566
Этаж расположения	8	4	5	4
Корректировка, %	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	323 388	336 998	340 812
Количество комнат	2	2	2	1
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	323 388	336 998	340 812
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	7,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	323 388	336 998	364 669
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	323 388	336 998	364 669
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	323 388	336 998	364 669
<i>Тип санузла</i>	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	303 985	316 778	342 789
<i>Наличие коммуникаций</i>	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	303 985	316 778	342 789
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,3333	0,3333	0,3333
<i>Коэффициент вариации</i>	-	6,16%		
Итоговая стоимость, руб./кв.м		321 152		
Рыночная стоимость квартиры, не округленно, руб.		17 920 282		
Рыночная стоимость квартиры, округленно, руб.		17 920 000		

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 27.10.2023г., составляет (округленно):

17 920 000,00
(Семнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч) руб.

Обоснование корректировок, применяемых к расчету рыночной стоимости оцениваемого объекта

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым недвижимым имуществом. Отрицательная поправка (меньше 1) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (больше 1) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Скидки к ценам предложений

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риелторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2022)», учитывая класс объекта оценки и объектов-аналогов, значение скидки на торг составило -5%.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 130

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

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на квартиру. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

У объекта оценки в результате сделки передается право по договору долевого строительства, как и у объектов – аналогов. Корректировка не применяется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка не применяется, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Местоположение

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др. Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по месторасположению. Применение корректировок не требуется.

Расстояние до метро

Для объекта – аналога №2 корректировка проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2022)» в размере 2%.

Матрицы коэффициентов

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

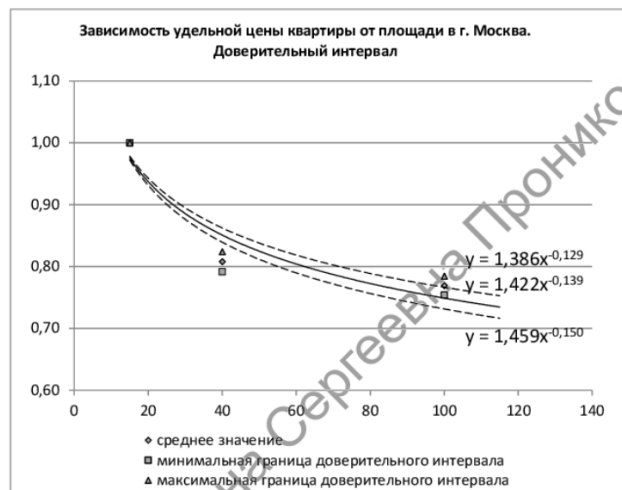
Таблица 36

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

Общая площадь

Площадь – одна из основных характеристик помещений. Изменение рыночной стоимости объекта прямо пропорционально зависит от стоимости строительства одной единицы площади объекта в рамках каждого конкретного проекта. Цена 1 кв. м объектов с меньшей общей площадью предлагается на рынке значительно дороже, чем цена 1 кв. м. объектов с большей площадью. Корректировка проводится на основании степенной зависимости «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2022)». Проводится соответствующая корректировка.

**График зависимости стоимости квартир,
расположенных в г. Москва, от площади объекта (кв.м)**

Рис. 26¹⁶

Материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло- и шумоизоляционные характеристики. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору (материал стен – кирпичные), корректировка не требуется.

Количество комнат

На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв. м в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв. м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв. м в трехкомнатной квартире и т. д. В данном случае корректировка на количество комнат не требуется, т.к. объекты – аналоги скорректированы на общую площадь.

Физическое состояние дома

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (физическое состояние дома – удовлетворительное), корректировка не применяется.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т. п. Корректировка проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2022)» в размере -6%.

версия.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,94	1,00

Наличие балкона/лоджии.

Для объекта-аналога №3 корректировка проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2022)» в размере 7%.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с балконом (лоджией) к удельной цене такой же квартиры без балкона (лоджии)	1,08	1,07	1,09

Санузел.

Для всех объектов-аналогов (совмещенный санузел) корректировка проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2022)» в размере -6%.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 97

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,00	1,11
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,94	1,04

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с объектом оценки.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Для оценки квартиры применялся только сравнительный подход, согласование не требуется.

Рыночная стоимость, полученная в рамках реализованных подходов, Объекта оценки представлены в Таблица .

Таблица 15. Рыночная стоимость, полученная в рамках реализованных подходов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Квартира общей площадью 55,8 кв.м. (кадастровый номер 77:01:0003016:2057), расположенная по адресу: Москва, р-н Басманный, ул. Ладужская, д 2/37, кв. 55.	17 920 000,00 (Семнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч)	Не применяется	Не применяется

4.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «27» октября 2023 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

17 920 000,00

(Семнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч) руб.

Ограничения и пределы применения, полученные итоговой стоимостью: результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Вознаграждение Оценщику не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «27» октября 2023 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Вагина А.С.

За Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

- ✓ Выписка из ЕГРН от 09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)



г. Тюмень, Россия

«15» декабря 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7528R/776/500037/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7528R/776/500037/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Вагина Анна Станиславовна
 Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
 ИНН: 720413620906

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
 Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «16» декабря 2022 г. по 24:00 часов «15» декабря 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.
 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему.
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
 АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела региональных продаж
 Блока корпоративных продаж Тюменского филиала УРЦ

должность

Пьянкова Ольга Владиславовна

Ф.И.О.

Доверенность №1351/22N от 15.02.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пьянкова Ольга Владиславовна
 Тел. (3452) 53-83-51 доб. (74)6766 электронная почта: RyankovaOV@alfastrah.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1152
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Вагина
Анна Станиславовна

ИНН 720413820906

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

 ДИПЛОМ является государственным документом о профессиональной переподготовке  Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности Регистрационный номер <u>1823</u>	 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ДИПЛОМ о профессиональной переподготовке ПП № 016905 Настоящий диплом выдан <u>Анне Владимировне</u> (фамилия, имя, отчество) в том, что она(а) с <u>25 января 2012</u> по <u>03 июля 2012</u> прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>ФГБОУ ВПО</u> <u>"Тамбовский государственный</u> университет имени Г.Р.Державина (образовательное учреждение высшего профессионального образования) по <u>подписанию сметы стоимости</u> (наименование программы дополнительного профессионального образования) <u>предприниматель (руководитель)</u> Государственная аттестационная комиссия решением от <u>03 июля 2012</u> удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Анне Владимировне</u> (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>подписания сметы</u> <u>стоимости предпринимательства</u> Председатель государственной аттестационной комиссии Ректор (директор) <u>А.В....</u> Город <u>Тамбов</u> № <u>001</u> 2012 
--	---

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025604-2

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

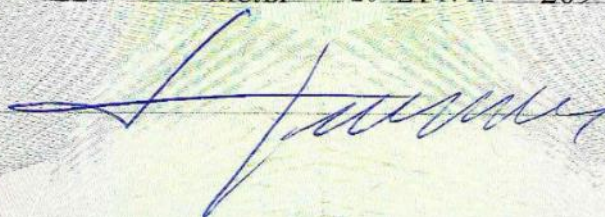
выдан

Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОЦИОН», Москва, 2021 г., бл. ТЗ 16-424

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЕРАТОР», Москва, 2021 г., - 46-, 73 № 424.

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



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

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2448770578

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

Дата оформления полиса «08» сентября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ВОНДИГА» Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Максеева, д. 1 ОГРН. 1135042002677 ИНН: 5042128266 Тел. (495) 724-83-27 р/с 40702810240020003802 в ПАО Сбербанк БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2023 г. по 24 часа 00 минут 30.09.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	15.000.000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12.000,00 (Двенадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2448770578 от 08.09.2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Луценко Александр Евгеньевич
	Код 7601921

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



М.П.

(подпись)

По Доверенности № ПД-11924/23 от 08.09.2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2023, поступившего на рассмотрение 09.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104	
Кадастровый номер: 77:01:0003016:2057	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003016
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 55 16.10.1987 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 2-845997
Местоположение:	Москва, Басманный, ул. Ладожская, д. 2/37, кв. 55
Площадь, м2:	55,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	13027688,5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003016:1061
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федулова Елизавета Геннадьевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Воробьевой Анны Сергеевны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 308487974B3CAE19707A47CFA8D6A7B
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104	
Кадастровый номер: 77:01:0003016:2057	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Подъяков Виктор Борисович, 25.11.1969, гор. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 008-863-401 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 14 №914850, выдан 05.12.2014, Отделением УФМС России по г. Москве по району Мещанский
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Собственность 77-77/011-77/011/225/2016-2227/2 16.11.2016 14:24:28
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 13.09.2022 13:53:32
	номер государственной регистрации: 77:01:0003016:2057-77/055/2022-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Выписка № 6364766549 из постановления № 454914334/7755 (ИП № 128321/21/77055-ИП от 2021-07-14, возбужденный на основании ИД: №32277055200006552017 от 2021-07-12, выдавший орган: УФК по г. Москве (ОСП по Центральному АО №3 УФССП России по Москве, л/с 05731D08000)) от 2022-09-12, выдавший орган: ОСП по Центральному АО № 3; Судебный пристав-исполнитель Лунёва Анастасия Александровна, № 454914334/7755, выдан 12.09.2022, ОСП по Центральному АО № 3

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 308487974B3CAE19707A47CFA8D6A7B
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104			
Кадастровый номер:		77:01:0003016:2057	
5.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.09.2022 12:37:04	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003016:2057-77/055/2022-13	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 6347820453 из постановления № 452379344/7755 (ИП № 150677/21/77055-ИП от 2021-08-18, возбужденный на основании ИД: № 2-290/16 от 2016-09-14, выдавший орган: Судебный участок № 384 Мещанского района), № 452379344/7755, выдан 01.09.2022, ОСП по Центральному АО № 3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторожилов: 3084879/48/САВЕ.ПРО/АМТСГАДМ/АЛ/В
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104			
Кадастровый номер:		77:01:0003016:2057	
5.3	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	18.07.2022 18:32:04	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003016:2057-77/055/2022-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка № 6242582521 из постановления № 350259313/7754 (ИП № 140402/22/77054-ИП от 2022-07-07, возбужденный на основании ИД: № 2а-17/2022 от 2022-03-14, выдавший орган: Судебный участок № 396 Зрайона Якиманка), № 350259313/7754, выдан 14.07.2022, ОСП по Центральному АО №2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.4	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2018 20:07:45	
	номер государственной регистрации:	77:01:0003016:2057-77/011/2018-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторожилов: 3084879/48/САВЕ.ПРО/АМТСГАДМ/АЛ/В
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104	
Кадастровый номер:	77:01:0003016:2057
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Определение суда, выдан 02.10.2018, Замоскворецкий районный суд г. Москвы
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A5E19707A1C5FAD6F47 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58200104	
Кадастровый номер: 77:01:0003016:2057	Номер этажа (этажей): 8
8 этаж Ладомская ул. д2/37 	
Масштаб 1	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A5E19707A1C5FAD6F47 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_424_m_45_et_2986989876

2-к. квартира, 42,4 м², 4/5 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито

Дом для бизнеса Авто РПО Бизнес Имущество Космос Космос Поляна

Все категории Поиск по объявлениям

Москва и Московская область, метро

2-к. квартира, 42,4 м², 4/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



15 700 000 Р
370 283 Р за м²
В ипотеку от 155 275 Р в мес.
Посмотреть онлайн

8 905 739-50-68

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

БЕСТ Недвижимость на Баррикадной Агентство На Авито с февраля 2014 Показать профиль

Подписаться на продавца

Контактное лицо Людмила Овчинникова

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 42,4 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 27,2 м²
Этаж: 4 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,6 м
Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: альтернативная
Вид сделки: возможна ипотека

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

15 482 800 Р 17 850 400 Р

Занесенная Рыночная Высшая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Проверка в Росреестре

✓ 2 собственника или больше
⚠ Найдены ограничения или обременения
✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Москва, Денисовский пер., 3/5
● Бауманская: 11-15 мин. ● Курская: 11-15 мин.
● Комсомольская: 16-20 мин.

Скрыть карту



Описание

Лот: 570948 Внесен аванс до 01.11.23г

Уютная квартира в кирпичном доме в центральном округе Москвы! Неповторимая атмосфера тихих улочек исторического центра города, зеленые дворы, знаменитые художественная школа им. С.Андреевского и музыкальная школа им. Прокофьева в пяти минутах пешком.

МГТУ им. Баумана, Государственный университет по землеустройству, хорошие общеобразовательные школы.

Прекрасно развитая инфраструктура, отличная транспортная доступность, красивые старинные храмы, сад им. Баумана, Лермонтовский парк... - все, что нужно для комфортной жизни.

Квартира в хорошем состоянии, комнаты изолированные, а в большой комнате два окна, балкон застеклен. Общая площадь с учетом балкона 45,1 кв. м. Стены выровнены, под покраску. Новая сантехника, трубы и провода. Чистый подъезд без запахов (был кап ремонт), спокойные соседи.

Два взрослых собственника, основание - ДКП 2004 года. Обременений, залогов, переплат нет. Ипотека подходит. Несложная альтернатива, подберем быстро.

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1959
Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет
В доме: газ

15 700 000 Р
370 283 Р за м²
В ипотеку от 155 275 Р в мес.
Посмотреть онлайн

8 905 739-50-68

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

БЕСТ Недвижимость на Баррикадной Агентство На Авито с февраля 2014 Показать профиль

Подписаться на продавца

Контактное лицо Людмила Овчинникова

Используйте кредитку с умом, чтобы богаче

учебник Т-Ж

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Объект аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_42_m_59_et._3453108604

2-к. квартира, 42 м², 5/9 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито

Дом для бизнеса Авто Про Бизнес Поиск Карты Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная » Недвижимость » Квартиры » Купить » Вторичка » 2-комнатные

2-к. квартира, 42 м², 5/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



15 900 000 Р

378 571 Р за м² или предложение о сделке
В ипотеку от 157 263 Р в мес.
Посмотреть сделку

8 966 045-42-54

Написать сообщение Отправить всего 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Уже уместит? Когда можно посмотреть?

Узнайте! Реальтор На Авито с июля 2021 Завершено 31 объявление

378 571 Р за м² или предложение о сделке
В ипотеку от 157 263 Р в мес.
Посмотреть сделку

8 966 045-42-54

Написать сообщение Отправить всего 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Уже уместит? Когда можно посмотреть?

Узнайте! Реальтор На Авито с июля 2021 Завершено 31 объявление

26 объявлений пользователя Подписаться на продавца

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Оформите Tinkoff Drive до 29 октября

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 42 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 27 м²
Этаж: 5 из 9
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина
Отопитель: радиаторы
Вид сделки: возможна ипотека

Рыночная цена

Похожие продвигаются за столько же

Заниженная Рыночная Высокая

14 065 800 Р 16 207 400 Р

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Под застройку, располочение, ремонт и еще 10 параметров

Расположение

Москва, Большая Почтовая ул., 1/33

Бауманская Я: 6-10 мин. Лефортово Я: 21-30 мин.
Красносельская Я: 21-30 мин.

Скрыть карту



Описание

Продается квартира в ЦАО, 10 мин. спокойным шагом до метро Бауманская. Дом теплый кирпичный, на ленточном фундаменте, ж/б перекрытия, после капитального ремонта, замена труб, систем горячего и холодного водоснабжения, лифтов, установка новых стеклопакетов. Комнаты изолированные. Выход на подвезд во двор, домофон. Двор уютный, тихий, во дворе детская и спортивная площадки. Район с развитой инфраструктурой. Рядом: поликлиника, МБДОУ, детские сады, школы, техникумы и гимназии, в т.ч. языковые, ВУЗы МГУ им. Баумана, МГОУ, Институт языков, МСЭИ, МГТУ, управы Басманного р-на, музеи, театры, ТЦ Тройка, Елоховский пассаж, фитнес залы, спортивные комплексы, бассейны. Дом в пешей доступности до площади 3-х вокзалов, 30 мин. спокойным шагом. Для прогулок: Малютин сад, сад им. Н.Э.Баумана, парк Сокольники, Лефортово, усадьба Разумовского. Удобная транспортная доступность: автобусные маршруты до центра, район Китай-город, м. Щелковская, м. Рижская, м. Авиамоторная, м. Сокольники. Легкий выезд на набережную Рязань, Садовое кольцо и ТТК.

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1973
Этажей в доме: 9
Лифт: пассажирский лифт 1

В доме: мусоропровод, газ
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Объект аналог №3

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_374_m_46_et._3423896919

1-к. квартира, 37,4 м², 4/6 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито

15 200 000 Р

408 м² в год
или [предложить свою цену](#)
В ипотеку от 150 530 ₽ в мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 958 467-31-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Как уместить? Когда можно посмотреть?

Делара
Агентство
На Авито с февраля 2015
[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

СОЗДАВАЙТЕ СОБЫТИЯ НА TIMERPAD

А МЫ ВОЗЬМЕМ НА СЕБЯ ВСЮ РУТИНУ

ПОПРОБОВАТЬ

Бесплатная конференция Tinkoff eCommerce

Онлайн-трансляция 30 ноября

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

1-к. квартира, 37,4 м², 4/6 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку

Рыночная цена

Плоские продаются за столько же

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 37,4 м²
Площадь кухни: 7 м²
Жилая площадь: 23,8 м²
Этаж: 4 из 6

Окна: во двор
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, спальные места
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина

Расположение

Москва, Спартаковский пер., 26с2
• Бауманская Я: 6-10 мин. • Красносельская Я: 11-15 мин.
• Комсомольская Я: 16-20 мин. [Скрыть карту](#)

Описание

Продать однокомнатную квартиру (38 метров) в 5-ти мин. пешком от м.Бауманская.
Полностью обставлена мебелью и электроприборами.
3х метровые потолки и большие окна наполняют пространство светом.
Тихие соседи. Шлабbaum, бесплатная парковка 24/7.
Продуктовый магазин и парикмахерская в 50 метрах.
Рестораны, банки, нотариус, супермаркет, почта, спортзал - через дорогу в 200-300 метрах.
6 мин пешком от метро Бауманская, 15 до метро Красносельская.
Завед с 3 транспортного кольца.
Потолки: более 3х метров.
Метраж: 37,4 м².
Жилая кв: 23,8 м².
Кухня 7 м².
Везде стеклопакеты (3 очень больших окна)
Кирпичный дом начала 20 века.
Очень тихие соседи и подвала.
Основание документов ДУП 2001 г., свободная продажа, никто не прописан.
Быстрый выход на сделку.

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1914
Этажей в доме: 6
Пассажирский лифт: 1

В доме: газ
Двор: закрытая территория
Парковка: за шлабbaumом во дворе

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Как уместить?

Бесплатная конференция Tinkoff eCommerce

