



ОТЧЕТ № П-277

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью "АБС-СТРОЙ" в лице конкурсного управляющего Балабанова Антона Анатольевича

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Экспертные Решения»

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 20.01.2022 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ
4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
 - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки
 - 8.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки
 - 8.4. Сведения об износах и устареваниях
 - 8.5. Общая информация о местоположении
 - 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки
 - 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров Объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра
 - 8.8. Анализ наиболее эффективного использования Объекта
 - 8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ
 - 11.1. Процедура метода сравнения продаж
 - 11.2. Выбор объектов-аналогов
 - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения
 - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)
15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ
- ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА
- ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещений	Наличие/харак тер обременений	Этаж	Общая площадь, кв.м		
	Нежилое помещение	Ипотека в силу закона	подвальный	27.30		
	Наличие неутвержденной перепланировки			Этажность дома		Кадастровый/условный номер
	Не выявлено			5		77:01:0003018:3982
Описание здания	Материал стен дома		Год постройки		Физический износ здания, %	
	Кирпичный		1928		63	
Адрес объекта оценки	г Москва, ул Новорязанская, д 38					
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью "АБС-СТРОЙ" в лице конкурсного управляющего Балабанова Антона Анатольевича					
Основание оценки	Договор № П-277 от 20.01.2022 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки может использоваться для целей купли-продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.					
Исполнитель оценки	Намиенование		Дата оценки		Место нахождения, контактная информация	
	ООО «Экспертные Решения»		20.01.2022		195112, город Санкт-Петербург, Перевозный пер, д. 9 литера А, пом. 5-н офис 3	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Вискалин Анатолий Анатольевич	Стаж работы (кол-во лет)	Доходного подхода (в рублях)		Краткое наименование СРО		Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика № 001PIL-539904/2021, выданный организацией: АО "Группа Ренессанс Страхование". Период страхования с 16.03.2021 по 15.03.2022. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
	8	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)		СРО "Экспертный совет"		
Даты	Дата осмотра объекта		Доходного подхода (в рублях)		Дата составления отчёта	
	20.01.2022		Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)		20.01.2022	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)
	8 917 383 (восемь миллионов девятьсот семнадцать тысяч триста восемьдесят три)			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)		Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)
Итоговая величина стоимости						

Оценщик:

Вискалин А.А

2. Задание на оценку

Приложение № 1
к Договору № АЦ2021П-277
от «15» октября 2021 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

Дано Заказчиком услуг – ООО «АБС-СТРОЙ» Исполнителю – ООО «Экспертные решения», для правильного определения объекта оценки, цели и задач оценки, а также для соблюдения требований, предъявляемых законодательством РФ к оформлению Отчета об оценке.

Объект оценки	нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003018:3982 адрес объекта: г. Москва, ул. Новорязанская, д. 38
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики приведены в предоставленной Заказчиком документации в приложении №1 к Отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности. Расчет производится из предположения об отсутствии ограничений этих прав.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки может использоваться для купли-продажи. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	Дата осмотра
Срок проведения оценки	Подготовка Отчета 5 (Пять) рабочих дней.
Ограничения применения полученного результата	Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение 6 (Шести) месяцев со дня составления отчета.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в т.ч. договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиками при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности. Результат оценки приводится без указания возможных интервалов стоимости (указывать не требуется).

От Заказчика
Общество с ограниченной ответственностью
«АБС-СТРОЙ»
Юридический адрес: 115114, ГОРОД МОСКВА, НАБЕРЕЖНАЯ
ДАНИЛОВСКАЯ, ДОМ 6, КОРПУС 4
ИНН: 5038034431
КПП: 772501001
ОГРН: 1025004915462

Конкурсный управляющий

...../Балабанов А.А./

От Исполнителя
Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертные решения»
Юридический адрес: 197348, город Санкт-Петербург,
проспект Коломняжский, дом 15, корпус 2, квартира 1306
ИНН: 7814719982
КПП: 781401001
ОГРН: 1187847032780
Расчетный счет: 40702810303500008091
Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
БИК: 044525999
Кор/счѐт: 30101810845250000999
Тел. 8 495 128 88 10
Email: Info@caseexpert.ru
Генеральный директор

...../Потапов Е.В./

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Общество с ограниченной ответственностью "АБС-СТРОЙ" в лице конкурсного управляющего Балабанова Антона Анатольевича
------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Вискалин Анатолий Анатольевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО "Экспертный совет", расположенной по адресу: г Москва, Хохловский пер, д 13 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО "Экспертный совет" от 26.09.2014, регистрационный номер № 1453

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Волгоградский технический университет, диплом о профессиональной переподготовке "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" Д.ДПО №000377
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Вискалин Анатолий Анатольевич) № 001PIL-539904/2021, выданный организацией: АО "Группа Ренессанс Страхование". Период страхования с 16.03.2021 по 15.03.2022. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 022332-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 18.06.2021 по 18.06.2024
Номер контактного телефона	+79270532540
Адрес электронной почты	viskalin@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	8
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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 не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Вискалин Анатолий Анатольевич	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № П-277 от 20.01.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 27.30 кв.м, расположенное по адресу: г Москва, ул Новорязанская, д 38, кв 1
Правообладатель (-ли)	Общество С Ограниченной Ответственностью АБС-СТРОЙ, ИНН 5038034431, ОГРН 1025004915462
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона
Зарегистрированные права	Право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	8 917 383 (восемь миллионов девятьсот семнадцать тысяч триста восемьдесят три) руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 8 917 383 (восемь миллионов девятьсот семнадцать тысяч триста восемьдесят три) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки может использоваться для целей купли-продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в п. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irn.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2020. Коммерческая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020; Анализ рынка и ценообразующих факторов.	Проведение корректировок при расчетах

№ п/п	Данные	Источник	Сфера данных	использование
		и др. источники по тексту Отчета		

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН
---	--------------------

Копии документов представлены в разделе Приложения.

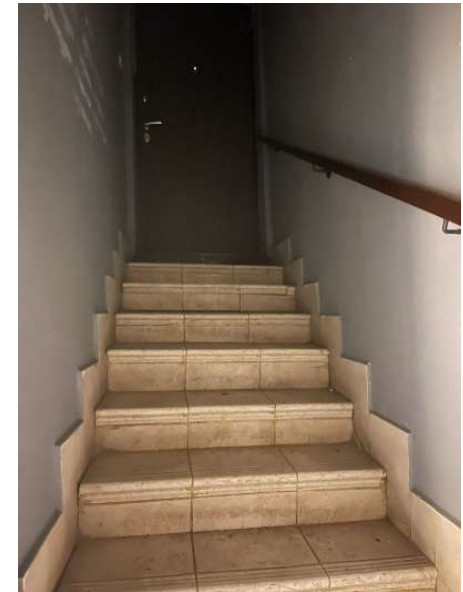
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: нежилое помещение общей площадью 27.30 кв.м, расположенное по адресу: г Москва, ул Новорязанская, д 38

Результаты фотофиксации представлены далее:

На основании визуального осмотра и публичной карты оценщик подтверждает, что дом расположен по адресу, указанному в документах.







Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Таблица 8. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	1928
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	63%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	5
Наружные стены (материал)	Кирпичный
Перекрытие (материал)	Деревянный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	Отсутствует
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

Таблица 9. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	Подвальный
Общая площадь объекта оценки	27.30
Объект подключен к системам: Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Инженерные коммуникации в нежилое помещение подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Хорошее
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока)	Не выявлено
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления	Не выявлено
Изменение общих границ объекта недвижимости	Не выявлено
Соответствие планировки	Соответствует
Текущее использование Объекта оценки	Нежилое помещение

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\phi}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_{ϕ} , $D_{\text{фун}}$, $D_{\text{в}}$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\phi}}{T_n} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

T_{ϕ} – фактический срок службы данного объекта;

T_n – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	150	1928	94	63

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 63%.

8.5. Общая информация о местоположении

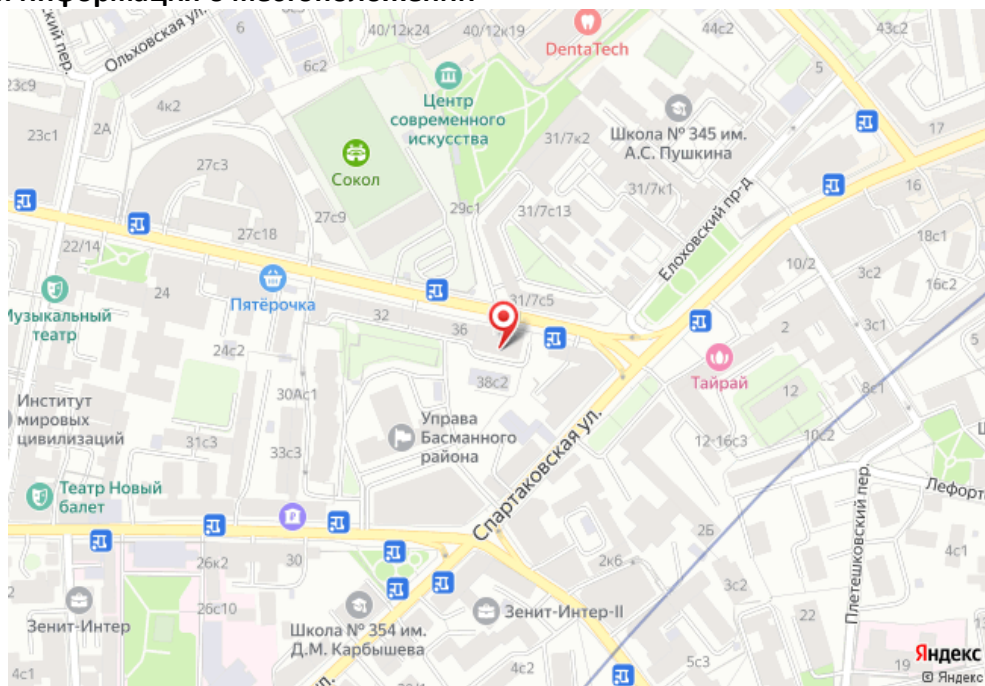


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 12. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	г Москва, ул Новорязанская, д 38
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	метро Бауманская, 7 мин., пешком
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Стихийная парковка

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, при осмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 13. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	Общество С Ограниченной Ответственностью АБС-СТРОЙ, Инн 5038034431, ОгРН 1025004915462
Документы, удостоверяющие право	1. Выписка из ЕГРН
Обременения (ограничения) права	Ипотека в силу закона

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 14. Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: • Соответствуют правоустанавливающим документам; • Соответствует техническим документам.
3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: Нежилое помещение .
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Планировка объекта оценки Соответствует технической документации.
9. Здание имеет 63 % износа, данные о ремонте отсутствуют.
10. Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Хорошее».
11. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: Ипотека в силу закона .
12. По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Задаанием на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве нежилого помещения.

8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 15. Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича. Справочник оценщика недвижимости-2020. Коммерческая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020. Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.
- Площадь нежилого помещения является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

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

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество нежилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок нежилых недвижимости г. Москвы.

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

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/bff6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ab362be9d877d5227ac78058697cd965/211103.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/98c3bb6a32b80b9c09afd3f8c6784122/20211027.pdf>)

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

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

Инфляция в октябре в поквартальном выражении составила 1,11% м/м после 0,60% м/м в сентябре, в годовом выражении – 8,13% г/г после 7,40% г/г месяцем ранее. Основной вклад в инфляцию вносит изменение цен на продовольственные товары (2,17% м/м после 0,99% м/м в сентябре). Изменение непродовольственной инфляции (0,78% м/м после 0,64% м/м месяцем ранее) было обеспечено ценами на бензин, при этом по другим товарам ситуация оставалась стабильной. Сдерживающее влияние на инфляцию продолжает оказывать динамика цен на услуги (нулевой рост, как и в сентябре) на фоне снижения цен на туристические услуги и услуги пассажирского транспорта. За неделю с 26 октября по 1 ноября на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,21% после 0,28% недель ранее. Возобновилась дефляция в секторе туристических и регулируемых услуг. Замедлился рост цен на продовольственные товары (0,44% после 0,55%) за счет как плодоовощной продукции, так и продуктов питания за исключением овощей и фруктов. Кроме того, несколько снизились темпы роста цен в непродовольственном сегменте (+0,16% после +0,17%).

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв.21 / III кв.19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	II кв.21	I кв.21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП*	4,0*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,0	0,9	14,2	3,8	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Уровень безработицы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,6	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

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

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

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

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

• Классификация рынка недвижимости

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;

- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

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

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

- **Обзор рынка нежилй недвижимости г. Москвы**

(источник: <https://www.irn.ru/articles/41693.html>; <https://www.azbuka.ru/company/news/rost-tsen-ostanovilsya-obzor-vtorichnogo-zhilogo-rynka-moskvy-po-itogam-oktyabrya-2021-goda>, <https://www.irn.ru/news/144164.html>)

После ажиотажа, имевшего место во второй половине 2020 и в первой половине 2021 гг., на рынок жилья приходит стагнация, в ходе которой цены могут откатиться назад, но не более чем на 5-7% и в основном в виде скидок и торга. Однако продлится она недолго. Уже в следующем году цены, возможно, вновь пойдут в рост, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

По данным аналитического центра IRN.RU, с лета 2020 г. по сентябрь 2021 г. стоимость метра на вторичном рынке коммерческой недвижимости «старой» Москвы увеличилась на 28,5%, Новой – на 29%, подмосковный метр подорожал на 37,4%. Примерно на столько же и даже больше подорожали и новостройки. Такого ажиотажа рынок не видел с эпохи 2000-х.

О причинах аномальных темпов роста цен IRN.RU писал неоднократно: мягкая денежно-кредитная политика Центробанка и, как следствие, рекордно низкие ставки по ипотеке и депозитам, а также прямые денежные вливания со стороны властей (льготная ипотека) спровоцировали всплеск спроса на жилье – как инвестиционного, так и со стороны конечных покупателей. Резкий рост покупательской активности быстро привел к исчерпанию предложения и «взлету» цен. (См. «Власти сами спровоцировали рост цен на жилье».) Читать полностью: <https://www.irn.ru/articles/41693.html>

Рост цен был таким стремительным, что, например, в Новой Москве вся выгода от льготной ипотеки для заемщиков исчезла к сентябрю 2020 г. В «старой» Москве то же самое произошло в октябре 2020-го. Да и в целом состояние рынка недвижимости страны было больше похоже на перегрев, чем на обвал. Тем не менее правительство расширило и продлило программу субсидирования ипотеки со ставкой не выше 6,5%, притом что и коммерческие, несубсидируемые кредиты оставались доступными – и даже дешевели, так как ЦБ снизило ключевую ставку до рекордно низких 4,25% годовых.

Ситуация на рынке начала постепенно меняться только весной 2021 г., когда из-за всплеска инфляции во всех секторах экономики Центробанк был вынужден ужесточить монетарную политику: с марта по октябрь 2021 г. ЦБ в шесть приемов повысил ключевую ставку до 7,5%. На этом фоне начала дорожать ипотека: средние ставки предложения по несубсидируемым кредитам на покупку новостроек с апреля по октябрь увеличились с 7,87% до 8,56% годовых, на вторичном рынке – с 8,05% до 8,81%, по данным «Дом.рф». Начали расти и ставки по банковским вкладам, снижая привлекательность рынка недвижимости для инвесторов: если в апреле средняя максимальная доходность депозита, по данным ЦБ, не превышала 4,7%, то в октябре этот показатель уже составил 6,4%.

Но главное, в июле резко изменились условия льготной ипотеки: ставка выросла до 7%, а кредитный лимит сократился с 12 до 3 млн руб., что, фактически, привело к завершению программы в московском регионе. В июле продажи новостроек в Москве упали сразу на 30%, в августе – еще на 5%. На более инертном вторичном рынке обвала спроса не произошло, но ажиотаж, очевидно, сошел на нет и в этом сегменте. Рост цен пока продолжается, но в значительной степени носит виртуальный характер.

На вторичном жилом рынке по итогам октября объем предложения и цены на квартиры остались на высоком уровне. Количество сделок, при этом не спадает, не смотря на увеличение ставок по ипотеке.

По итогам октября объем предложения на вторичном жилом рынке Москвы вырос по сравнению с сентябрем увеличился на 0,7% и составил 38 304 квартиры – максимальное значение с начала 2021 года. В целом, тенденция роста объема предложения сохраняется – по сравнению с летом количество квартир в продаже больше на 4,3%. По сравнению с октябрем прошлого года объем предложения увеличился на 4,6%.

Максимальный объем предложения на вторичном жилом рынке сосредоточен в ЦАО – 22% от общего объема предложения в «старой» Москве, в ЗАО – 17% и в САО – 10%. Наименьшая доля от общего объема предложения наблюдается в ВАО – только 8%.

Спрос на вторичном рынке, в отличие от рынка новостроек не снижается. По данным Росреестра, количество сделок купли-продажи жилья в Москве в августе составило 13 969, что больше чем в предыдущем месяце на 3,6%, а в сентябре – 14 666, рост за месяц на 5,0%. После завершения летнего отпускного периода и изменения условий льготной ипотеки на первичном жилом рынке спрос во вторичном сегменте растет.

Стоимость на вторичном рынке осталась пока без изменений. На конец октября средняя стоимость 1 квадратного метра на вторичном жилом рынке Москвы составляет 363,6 тыс. руб., что практически идентично показателю сентября.

Основной рост происходил вслед за рынком новостроек отмечался с ноября прошлого года по сентябрь текущего года. В этот период средняя цена в среднем выросла на 9%. Для вторичного рынка данный уровень роста не типичен, с учетом того, что курс рубля оставался на стабильном уровне. Поэтому в ближайшее время стабильно высокий объем спроса может положительно повлиять на динамику цен, но основной рост, все же, в этом году уже прошел. Дальнейший рост на прежнем уровне спровоцирует отток покупателей на рынок новостроек.

В результате, по завершении ажиотажного периода на вторичном рынке доля дешевого предложения (до 7 млн руб.) оказалась на рекордно низком уровне – всего 2% от общего объема предложения. Почти 40% приходится на средний бюджет, характерный, преимущественно для массового сегмента – 21% в бюджете от 7 до 12 млн руб. и 18% в бюджете от 12 до 16 млн руб. Почти половина предложения в данных ценовых сегментах сосредоточена в ЮВАО, ЮАО и ВАО.

На бюджеты, характерные, в большей степени, для квартир бизнес-класса (от 16 до 30 млн руб.) приходится 25% от общего объема предложения. В данном случае почти половина предложения в данном ценовом сегменте в ЗАО, ЮЗАО и САО.

В Новой Москве дорожают самые дорогие по цене метры, которые, как известно, находятся в квартирах небольших площадей – самых доступных по общему бюджету покупки. Это видно по индексу дорогого жилья, который на порядок опередил индекс дешевого, и по динамике цен в разрезе комнатности – однокомнатные квартиры вновь лидируют. Таким образом, если раньше покупатели выбирали «замкадь» ради дополнительных метров, то теперь даже на присоединенных территориях большинство может позволить себе только однушку или небольшую двушку.

На фоне роста ипотечных ставок в связи с ужесточением монетарной политики ЦБ спрос на жилье сокращается, но цены продолжают расти. В основном виртуально – из-за дефицита адекватно оцененного предложения увеличиваются средние цены по рынку, а не стоимость конкретных квартир. Как следствие, продаются сейчас только квартиры со скидками, а это лишь примерно 20% рынка. Однако в ближайшие месяцы рынок, по-видимому, полностью захватит стагнация, и цены некоторое время постоят на месте.

• Итоги

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

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

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

<https://www.irk.ru/articles/41693.html>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

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

Инфляция в октябре в месячном выражении составила 1,11% м/м после 0,60% м/м в сентябре, в годовом выражении – 8,13% г/г после 7,40% г/г месяцем ранее.

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в октябре 2021 г. составила 1,11% м/м (сентябрь: 0,60% м/м), с исключением сезонного фактора – 1,02% м/м SA (0,94% м/м SA месяцем ранее).

Непродовольственная инфляция в октябре составила 0,78% м/м после 0,64% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора: 0,63% м/м SA после 0,59% м/м SA месяцем ранее). Вклад в изменение темпов внесли цены на бензин (+0,6% м/м в октябре после -0,4% м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в октябре цены не росли, как и месяцем ранее (0,01% м/м), сезонно сглаженный рост цен замедлился (0,33% м/м SA после 0,42% м/м SA месяцем ранее). Снизились цены на большинство услуг, связанных с туризмом: услуги зарубежного туризма (-2,6% м/м), услуги пассажирского транспорта (-0,4% м/м), санаторно-оздоровительные услуги (-1,8% м/м). На медицинские услуги темпы роста цен замедлились (0,5% после 0,6%).

Промышленное производство в сентябре 2021 г. значительно ускорило рост. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7%¹ (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 0,3% в августе).

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года).

На рынок московского региона постепенно приходит стагнация: ажиотаж, не подкрепленный увеличением доходов населения, как всегда, исчерпал спрос будущих периодов. В ближайшие месяцы цены будут «устаканиваться» на нынешнем уровне. Глубокого отката назад, скорее всего, не произойдет: максимум коррекция на 3-5-7% в зависимости от сегмента. Причем не столько за счет изменения прайсов, сколько

благодаря увеличению скидок и торга. Застройщики за последний год накопили значительную финансовую подушку безопасности, поэтому имеют возможность удерживать цены примерно на текущем уровне даже в условиях сокращения спроса. Кроме того, реформа 214-ФЗ – переход на проектное финансирование – в принципе снизила зависимость девелоперских компаний от колебаний спроса. Что касается вторичного рынка, то он по своей природе крайне инертен и на изменение конъюнктуры рынка всегда реагирует с большим запозданием.

Длительной стагнация тоже не будет - уже в следующем году рост цен может возобновиться на фоне высокой инфляции. Повторения резкого скачка, аналогичного приросту цен за минувший год, в обозримом будущем, а именно в 2022 г., скорее всего уже не случится – пока потенциал для дальнейшего удорожания квартир временно исчерпан. Но в среднесрочной перспективе недвижимость будет вынуждена отыгрывать инфляцию, которая продолжит оставаться высокой, пока в мировом масштабе власти вливают огромные средства в борьбу с пандемией.

- **Ценообразующие факторы**

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

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

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

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

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

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается нежилое помещение, которое является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение нежилого помещения для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля помещений приобретается лицами для ведения бизнеса. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок нежилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого нежилого помещения и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 16. Информация об объектах-аналогах³

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	13950000	13800000	8700000	6990000
Регион	г Москва	г Москва	г Москва	г Москва	г Москва
Местоположение	г Москва, ул Новорязанская, д 38, кв 1	г Москва, Доброслободская ул., 15	г Москва, ул Бауманская, д 50/12 стр 1	г Москва, Старокирочный пер, д 6	г Москва, ул Перовская, д 29 к 1
Метро/ж.д. станция/остановка	метро Бауманская	метро Бауманская	метро Бауманская	метро Бауманская	метро "Андроновка"

³ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

общественного транспорта					
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	7 мин., Пешком	25 мин., пешком	3 мин., пешком	15 мин., пешком	20 мин., пешком
Дата предложения	-	2022-01	2022-01	2022-01	2022-01
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Площадь объекта, кв. м	27.30	38.30	32.10	19.10	15.40
Этаж расположения объекта	1	1	1	1	1
Этажность дома	5	9	2	4	12
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Панельный
Инженерные системы	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели	-	Нет	Нет	Да	Да
Телефон	-	+7(965)110-02-44	+7(905)714-07-83	+7(495)266-64-11	+7(958)762-43-34
Источники информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/267527830/	https://www.cian.ru/sale/commercial/266793114/?__cf_chl_jschl_tk__=HXLDpZPykaKzuQI_8KBZyKiC6iDXDFYz8r0T_gQ9h1c-1642657887-0-gaNycGzNDGU	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_19.1_m_2280810883	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_384_m_1012_et_2331864077
Стоимость объекта за кв. м	-	364230	429907	455497	453896

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется,

т.е. равна нулю. При отличии объектов–аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i, \quad \{3\}$$

где:

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,...,i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%

2. Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Помещения с оформленным правом собственности имеют преимущество над помещениями с правом требования. Размер корректировки определяется по формуле: $K = -(2000/C) * S_{об} / 100$, где: K – корректировка; C – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иной недвижимости, взамен продаваемой. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5. Время продажи

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

6. Местоположение

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

7. Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта

Это процентная корректировка. Цена коммерческой недвижимости не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

8. Корректировки на параметры дома

а. Тип дома

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). На основании анализа рынка недвижимости разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка 0%.

б. Этаж/этажность

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость коммерческой недвижимости существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495)

363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, сравнению с подвальными помещениями.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%

с. Благоустройство дома

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

d. Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость недвижимости выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 17. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в	6	негодное	90%

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
	Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена			

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

е. Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

9. Корректировки на параметры объекта

а. Количество комнат

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

б. Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

с. Состояние отделки объекта

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 18. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемКОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" – тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" – тел. +7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСТ ЭлитСтрой" – тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" – тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов в (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 19. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица 20. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройством напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)

Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой недвижимости, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

C об – стоимость Объекта оценки, руб.;

C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Телефон		+7(965)110-02-44	+7(905)714-07-83	+7(495)266-64-11	+7(958)762-43-34
Источники информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/267527830/	https://www.cian.ru/sale/commercial/266793114/?cf_chl_jschl_tk_=HXLDPzPykaKzuQl	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_19.1_m_2280810883	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_384_m

			8KBZyKiC6iDXDFYz8r0T_gQ9h1c-1642657887-0-gaNycGzNDGU		1012 et. 233186 4077
Параметры сделки					
Цена предложения, руб.		13950000	13800000	8700000	6990000
Площадь объекта	27.30	38.30	32.10	19.10	15.40
Стоимость объекта за кв. м		364230	429907	455497	453896
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2022-01	2022-01	2022-01	2022-01
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры местоположения					
Местоположение	г Москва, ул Новорязанская, д 38, кв 1	г Москва, Доброслободская ул., 15	г Москва, ул Бауманская, 50/12 стр 1	г Москва, Старокирочный пер, д 6	г Москва, ул Перовская, д 29 к 1
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	метро Бауманская	метро Бауманская	метро Бауманская	метро Бауманская	метро Бауманская
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	7 мин., Пешком	25 мин., пешком	3 мин., пешком	15 мин., пешком	20 мин., пешком
Корректировка на метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Тип дома	5-этажный	9-этажный	2-этажный	4-этажный	12-этажный
	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Панельный

Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта	1	1	1	1	10
Этажность дома	5	9	2	4	12
Корректировка на этаж и этажность		-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Инженерные системы	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры объекта оценки					
Площадь объекта	27.30	38.30	32.10	19.10	15.40
Корректировка на площадь объекта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта		-5.00%	5.00%	-5.00%	-5.00%
Наличие мебели	-	Нет	Нет	Да	Да
Корректировка на наличие мебели		0.00%	0.00%	0.00%	-5.00%
Итоговое значение относительных корректировок, %		-25.00	-14.00	-25.00	-29.00
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		273172	369720	341623	322266
Валовая коррекция		25.00	26.00	25.00	31.00
Весовой коэффициент		0.26	0.25	0.26	0.24
Взвешенная стоимость за 1 кв.м		69782	93294	87268	76300
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.	326644.06				
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.	8 917 383				

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x},$$

{8}

где:

x – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V \leq 30\%$.

Таблица 22. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	326695
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1652751667
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	40654
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $< 30\%$	V (Вариация)	12.44%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой нежилое помещение общей площадью 27.30 кв.м, расположенное по адресу: г Москва, ул Новорязанская, д 38 по состоянию на дату оценки составляет округленно:

8 917 383 (восемь миллионов девятьсот семнадцать тысяч триста восемьдесят три) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 20.01.2022 г. составляет округленно:

8 917 383 (восемь миллионов девятьсот семнадцать тысяч триста восемьдесят три) руб.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:

Вискалин А.А.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
12. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
13. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
15. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
16. Справочник оценщика недвижимости-2020. Коммерческая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
17. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

18. Выписка из ЕГРН.

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

Аналог 1

Яндекс

(8) Оценка

дигител в во

Скачайте ва

Новоразанс

Купить пом

Поиск на ка

Купить пом

Продажа

Мой дом | Р

18 янв, 17:31 104 просмотра, 1 за сегодня

Продажа помещения свободного назначения 38.3м² Доброслободская ул., 15, Москва, ЦАО, р-н Басм...

★ БК отзывов

Платное

Свободное назначение, 38,3 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Доброслободская ул., 15 [На карте](#)

Бауманская · 12 мин. пешком

В избранное

10 фото

SimpleFinance

Средняя ставка от 2,2% до 10,5% годовых, срок займа от 2 лет до 10 лет, первоначальный взнос от 10%, минимальный ежемесячный платеж от 1000 руб. Промежуточные платежи до 3 раз в год. Максимальная сумма займа до 10 млн руб. 17 января 19 действующее предложение от ООО «БЕСТ»

«Специализация» 4950 710380-01-01 1107/Баррикадная, Люблино (д. 19) 001/Воронцовский пр. 23.10.15. Подписание на территории «Росбанк»

13 950 000 Р

364 230 Р за м²

БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной

Опытный PRO

Документы агентства проверены

На рынке с 1992 года

Еще 270 объектов

+7 965 110-02-44

+7 965 165-70-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Надежда Полозкова

Нет отзывов

Продажа офисов класса «А» от 138 000 р. м2
БК «Прокшино». Площадь от 166 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро. «Гибкие» офисные пространства
+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно

9:47 20.01.2022

38,3 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Номер лота: 3949488. Продается помещение свободного назначения, можно использовать под офис, салон красоты и т.д. Помещение 38,3 м2 располагается в на 1м этаже 9 этажного кирпичного дома. Свой отдельный вход со двора. В окружении развитая инфраструктура (столовые, кафе, магазины, сфера услуг). Бесплатный паркинг во дворе.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	13 950 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	364 230 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Вход	Общий со двора
------	----------------

О отзыве о сайте

Яндекс

(8) Оценка

дигител в во

Скачайте ва

Новоразанс

Купить пом

Поиск на ка

Купить пом

Продажа

Мой дом | Р

18 янв, 17:31 104 просмотра, 1 за сегодня

Продажа помещения свободного назначения 38.3м² Доброслободская ул., 15, Москва, ЦАО, р-н Басм...

★ БК отзывов

Платное

38,3 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Номер лота: 3949488. Продается помещение свободного назначения, можно использовать под офис, салон красоты и т.д. Помещение 38,3 м2 располагается в на 1м этаже 9 этажного кирпичного дома. Свой отдельный вход со двора. В окружении развитая инфраструктура (столовые, кафе, магазины, сфера услуг). Бесплатный паркинг во дворе.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	13 950 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	364 230 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Вход	Общий со двора
------	----------------

О отзыве о сайте

9:48 20.01.2022

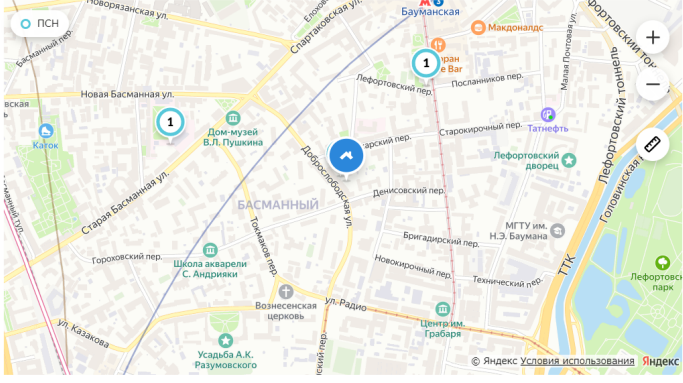
Яндекс (8) Оценка «» Джигит в в... Скачайте в... Новорязанск Купить пом... Поиск на к... Купить пом... Продажа x Мой дом | Р... 6К отзывов

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 38.3м² Доброслободская ул., 15, Москва, ЦАО, р-н Басм... В избранное

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Доброслободская ул., 15
Бауманская 12 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



ПСО
Панорама

13 950 000 ₽
364 230 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной
Опытный PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 1992 года
Еще 270 объектов

+7 965 110-02-44
+7 965 165-70-02

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

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

Надежда Полозова
Нет отзывов

РЕКЛАМА
Продажа офисов класса «А» от 138 000 р. м2
БК «Прокшино». Площадь от 166 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро «Лубянка»

Отзыв о сайте

Windows taskbar with icons for search, home, and various applications. System tray shows -9°C, облачно, and date 20.01.2022.

Яндекс (8) Оценка ... джигит в в... Скачайте в... Доброслоб... Купить пом... Поиск на ка... Купить пом... Купить по... Мой дом | Р... 6К отзывов

www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 32.1м² Бауманская ул., 50/12С1, Москва, ЦАО, р-н Басман... 6К отзывов

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 32,1 м² В избранное

Условия сделки

Цена	13 800 000 Р	Налог	УСН
Ставка	429 907 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2 м
Витринные окна	Есть
Вход	Общий с улицы
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15

в здании «на ул. Бауманская, 50/12С1»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 50/12С1
▲ Бауманская 3 мин. пешком ▲ Красносельская 19 мин. пешком ▲ Комсомольская 21 мин. пешком

Онлайн-показ

13 800 000 Р 429 907 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

Ольга Сергеева
Опытный PRO
Документы агента проверены
Ольга Сергеева
5.0 ★★★★★ 3 отзыва
Опыт работы с 2003 года
Ещё 20 объектов

+7 905 714-07-83

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

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

Написать сообщение

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м.
Автозаводская. Офисы от 145 000 руб./м²

Отзыв о сайте

Окна в рамах Ишфазлмухтара 386. Плазмидиз

-9°C Облачно 9:53 20.01.2022

Аналог 3

Яндекс (8) Оце... джител... Скачай... Добро... Купить... Поиск... Купить... Купить... Мой до... Яндекс... Купить... Офис X

← ↻ 🌐 www.avito.ru

Офис, 19.1 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

📄 69K отзывов

🔍 🗺 📄 📄 📄 📄 📄

Офис, 19.1 м²

❤️ Добавить в избранное

🔖 Добавить заметку

11 января в 12:09





8 700 000 ₽ за всё ▾

455 497 ₽ за м²

8 495 266-64-11

Виктор

Компания

На Авито с июля 2014

Завершено 65 объявлений

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

№ 2280810883, 📞 370 (+2)

О помещения

Сообщения

🔍 🗺 📄 📄 📄 📄 📄

← ↻ 🌐 www.avito.ru

Офис, 19.1 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

📄 69K отзывов

🔍 🗺 📄 📄 📄 📄 📄

О помещения

Площадь: 19.1 м²

Расположение

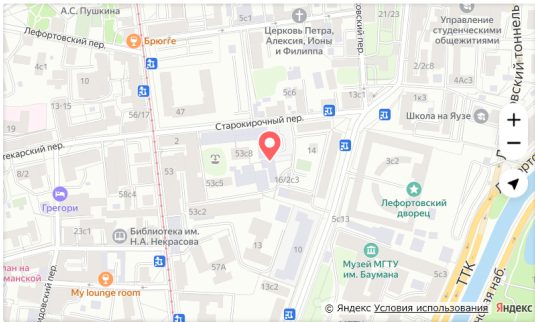
Москва, Старокирочный пер., 6

● Бауманская, 500 м

● Лефортово, 1,6 км

● Красносельская, 1,7 км

Скрыть карту ▾



8 700 000 ₽ за всё ▾

455 497 ₽ за м²

8 495 266-64-11

Виктор

Компания

На Авито с июля 2014

Завершено 65 объявлений

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

№ 2280810883, 📞 370 (+2)

Описание

Сообщения

🔍 🗺 📄 📄 📄 📄 📄

← ↻ 🌐 www.avito.ru

Офис, 19.1 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авито

📄 69K отзывов

🔍 🗺 📄 📄 📄 📄 📄

42

1-к. квартира, 38,4 м², 10/12 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито

В квартире выполнен евроремонт, можно сразу заехать в уютную квартиру либо под сдачу.

современная бытовая техника и электроника. На кухне кондиционер.

В ванной комнате тёплые полы.

На лоджии из комнаты тёплые полы + Бризер (приточная система воздуха с подогревом и управлением через смартфон). Все лоджии утеплены.

Рядом с домом Детские и спортивные площадки. Удобная парковка во дворе. Школа и детский садик рядом. Поликлиника Рынок и магазины в шаговой доступности. Автобусные остановки.

Рассмотрим любые ваши предложения!

Окна выходят на улицу. Это просто идеальный вариант для Вас и вашей семьи!

Один взрослый собственник, юридически чистая.

Свободная продажа. Более 5 лет.

Звоните! Оперативный показ. Быстрый выход на сделку!

Лот №192297

О доме

Тип дома: панельный

Год постройки: 1985

11 250 000 Р

Ипотека от 4,69%
Подробнее

8 958 762-43-34

Написать сообщение

ПЕРСПЕКТИВА24-МОСКВА
Агентство
На Авито с января 2020

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Удалов Роман

№ 2331864077, 332 (+3)

ПЕРСПЕКТИВА24-МОСКВА

Все операции в сфере недвижимости: покупка, продажа, юридическое сопровождение.

1-к. квартира, 43 м², 15/17 эт.
11 250 000 Р

Уточните причину

Не интересует

Уже приобретено

Визу слишком часто

Перекрывает контент

Другая причина

Сообщения

44



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.09.2014 г.

№ 1453

Вискалин
Анатолий Анатольевич

Паспорт 18 04 679503, выдан УВД г. Камышина и Камышинского района
Волгоградской области. Дата выдачи 08.09.2005 г. Код подразделения 342-019

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.09.2014 г. за № 1453

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 25.09.2014 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001453

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер: 001PIL-539904/2021

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»
115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 22.09.2020г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Вискалин Анатолий Анатольевич**
паспорт гражданина: серия: 6317, № 475021, выдан: ГУ МВД России по Саратовской области 14.03.2018 код подразделения 640-002, ИНН 381256010009
адрес регистрации: г. Саратов, ул. Азина 20 кв 73

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «16» марта 2021 года по «15» марта 2022 года
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «16» марта 2020года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
— заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
— иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 5.050,00 (Пять тысячи пятьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «16» марта 2021 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «12» февраля 2021 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ

- форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).

Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).

- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложением к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика
Маров В.С., на основании доверенности №2020/770 от
30.06.2020г.
МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Вискалин / Вискалин А.А./

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022332-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вискалину Анатолию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОЦЕНОЧ» - Москва, 2021 г. - ф. 13 № 494.





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/0000102/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/0000102/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Экспертные решения»
Местонахождение: 197348, город Санкт-Петербург, проспект Коломяжский, дом 15, корпус 2, квартира 1306
ИНН 7814719982, КПП 781401001

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Полис № 7811R/776/0000102/21

1

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «22» марта 2021г. и действует до «21» марта 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Ицковский К.А./

Страхователь:



/Потапов Е.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«22» марта 2021 г.

Полис № 7811R/776/0000102/21

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Выписка из ЕГРН

04.05.2021

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

Дата 29.04.2021

№ КУВИ-002/2021-49264259

На основании запроса от 2021-04-29 г., поступившего на рассмотрение 2021-04-29 г., сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью АБС-СТРОЙ; ИНН: 5038034431; ОГРН: 1025004915462; адрес местонахождения: Москва, ул. Даниловская набережная, д. 6, к. 4. в период с 12.08.2017 по 12.08.2020 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0003018:3982
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое помещение
		площадь объекта:	27.30 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Новорязанская, д.38
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.03.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/001/2015-365/5
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы, 19004, выдан 25.11.2014; Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), 59-1494, выдан 30.12.2014
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	
		1.3.1.	вид: Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации: 77:01:0003018:3982-77/011/2019-10
		1.3.2.	вид: Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации: 77:01:0003018:3982-77/011/2019-6
		1.3.3.	вид: Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации: 77:01:0003018:3982-77/011/2019-5
		1.3.4.	вид: Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации: 77:01:0003018:3982-77/011/2019-4
		1.3.5.	вид: Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации: 77:01:0003018:3982-77/012/2017-1
		1.3.6.	вид: Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/001/2015-367/1

Выписка выдана: Балабанов Антон Анатольевич