



ОТЧЕТ ОБ
ОЦЕНКЕ

ОТЧЕТ №2312/479

Объекты оценки:

Заказчик

ООО «АСГ-РУС ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ» В
ИНТЕРЕСАХ ПАО «СОВКОМБАНК»



Исполнитель



ООО «ИНЕКС»



Оценщик

Бакай Александр Анатольевич

Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39

Объект недвижимости: 1/2 доля в квартире, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39

Дата оценки:

21 декабря 2023 г.

Дата составления отчета

21 декабря 2023 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг №2312/479 от 21 декабря 2023 г., который составили между собой ООО «ИНЕКС», в лице Генерального директора Борзова Григория Александровича, действующего на основании Устава, и ООО «АСГ-РУС ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ» В ИНТЕРЕСАХ ПАО «СОВКОМБАНК» была выполнена работа по определению стоимости (рыночная) Объектов оценки по состоянию на 21 декабря 2023 г.:

- Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39.

Объект недвижимости: 1/2 доля в квартире, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с требованиями оценочного законодательства: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200; Федеральном стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)», утв. приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчёт содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором и заданием на оценку.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объектов оценки с учетом округлений на 21 декабря 2023 г. составила:

Таблица 1. Заключение о стоимости

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 21 декабря 2023 г. с учетом округления составляет:	
Рыночная стоимость объекта: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39	6 704 000 (шесть миллионов семьсот четыре тысячи) руб.
Рыночная стоимость объекта: Объект недвижимости: 1/2 доля в квартире, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39	2 715 000 (два миллиона семьсот пятнадцать тысяч) руб.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ИНЕКС»

/Борзов Г.А./



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ	14
5.1 Применимые стандарты оценочной деятельности	14
5.2 Перечень использованных данных с указанием источников их получения	14
6. АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ	16
7. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ	17
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	22
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
9.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ (имущественные, качественные и количественные) объекта оценки.....	23
9.2 Определение износа здания, в котором расположен объект оценки	26
9.3 Описание местоположения объекта оценки	27
9.4 Перечень использованных документов для установления количественных и качественных характеристик объекта при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения	27
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	28
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	29
11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	34
11.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	43
11.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	47
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	48
12.1 Общее описание основных подходов и методов оценки	48
12.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	52
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
13.1 Процесс определения стоимости объекта оценки	54
13.2 Выполнение алгоритма сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж	54
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	78
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
15.1 Подпись Оценщика	81
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИСТОЧНИКОВ	82
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ	83
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	90
19. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ (ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, А ТАКЖЕ СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ)	91
20. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	93

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2312/479

г. Москва

Таблица 1.1 Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь без учета/с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м					
	квартира	1	3	29,10 / -	-	-					
	Наличие неутверждённой перепланировки		Наличие обременений (ограничений)	Характер обременений							
Нет		Есть	Ипотека								
Описание здания	Тип здания	Этажность	Год постройки	Год последнего капитального ремонта здания	Физический износ здания, %						
	Кирпичное здание	9	1974	Нет данных	40%						
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), лит., № кв./ком./пом.							
	Московская область	-	г. Химки	Юбилейный просп., д. 10, кв. 39							
Цели и задачи оценки	Определение стоимости (рыночная) Объекта оценки Для предоставления в судебные органы										
Заказчик оценки	ООО «АСГ-РУС ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ» В ИНТЕРЕСАХ ПАО «СОВКОМБАНК»										
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг №2312/479 от 21 декабря 2023 г.										
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ограничением и пределом применения полученной итоговой стоимости результатов оценки является то, что Отчет об оценке не может применяться для иных целей кроме указанных в Задании на оценку										
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Местонахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица						
	ООО	ООО «ИНЕКС»	Юридический адрес: 105066, г. Москва, вн. Тер. Г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3 Почтовый адрес: 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3 Телефон: 8 (499) 495-17-40 e-mail: info@inex.company	1167746466458 от 16.05.2016 г.	Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №0991R/776/20174/23 от 22.05.2023 г. Срок действия с 21 декабря 2023 г. по 22 июня 2024 г. Страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей						

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:						
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний				
Бакай Александр Анатольевич	С 2014 года	№ 1616.77	МСНО-НП ОПЭО	МСНО-НП «ОПЭО»(125167, г. Москва, 4-я улица 8 Марта, д. 6 а), дата вступления 03.11.2020, дата выдачи св-ва 03.11.2020, номер в реестре СРО 1616.77	АО «Альфа страхование», страховой полис №№0991R/776/20194/23, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 05.06.2023, срок действия полиса: с 05.06.2023 по 04.06.2024	772401316086, регистрационный номер: 3388 от 10.09.2015 Специализация – «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»				
Даты	Осмотра объекта		Оценки		Составления отчета					
	-		21 декабря 2023 г.		21 декабря 2023 г.					
Результаты расчета рыночной стоимости при применении подходов	Сравнительного подхода		Доходного подхода		Затратного подхода					
	6 704 000		Не применялся		Не применялся					
Итоговое значение стоимости	6 704 000 (шесть миллионов семьсот четыре тысячи) руб.									
1/2 доля в квартире	2 715 000 (два миллиона семьсот пятнадцать тысяч) руб.									

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик _____ (Бакай Александр Анатольевич)

Отчет утвердил Генеральный директор ООО «ИНЕКС» _____ (Борзов Григорий Александрович)



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.2 Задание на оценку

Наименование	Описание	
Объект оценки	Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39 Объект недвижимости: 1/2 доля в квартире, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Совпадает с Объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Совпадает с Объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей	
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности /Ипотека	
Правообладатель(ли)	Сагуиченко Василий Сергеевич	
Цель оценки (закон, подтверждающий необходимость определения стоимости если необходимо)	Определение стоимости (рыночная) Объекта оценки Для предоставления в судебные органы	
Предпосылки стоимости		
1. Предполагается сделка с объектом оценки	Будет сделка	Не будет сделки
	да	-
2. Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	Гипотетические	Конкретные
	да	-
3. Дата оценки	21 декабря 2023 г.	
4. Предполагаемое использование объекта	Для предоставления в судебные органы	
5. Характер сделки	Добровольная в типичных условиях	Вынужденная продажа
	да	-
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Судебные органы	
Вид стоимости	Определение стоимости (рыночная) объекта Оценки в предпосылке о текущем использовании	
Дата осмотра объекта оценки	-	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	-	
Период (срок) проведения работ по оценке	С даты заключения договора (21 декабря 2023 г.) до даты составления Отчета об оценке (21 декабря 2023 г.)	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разделе 9.4 настоящего Отчета	
Специальные допускения, иные существенные допускения и Ограничения оценки	Специальных допущений не предусмотрено. Подробно общие допускения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4 настоящего Отчета	

Наименование	Описание
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из настоящего Отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Исполнителя
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставил следующие документы и материалы: Выписка из ЕГРН от 21.07.2021 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Валюта, в которой должна быть представлена итоговая стоимость – рубль (руб.)
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки	Не предусмотрены
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Не предусмотрены
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.3. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Заказчик оценки	ООО «АСГ-РУС ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ» В ИНТЕРЕСАХ ПАО «СОВКОМБАНК»

Таблица 3.4. Сведения об Исполнителе

Наименование	Описание
Полное название Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «ИНЕКС»
Краткое название Исполнителя	ООО «ИНЕКС»
Юридический адрес	105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3
Почтовый адрес	105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3
Адрес местонахождения	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, оф. 603
ОГРН, дата присвоения	1167746466458 от 16.05.2016 г.
ИНН / КПП	9710011846 / 770101001
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №0991R/776/20174/23 от 22.05.2023 г. Срок действия с 21 декабря 2023 г. по 22 июня 2024 г. Страховая сумма - 100 000 000 (Столиц) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «ИНЕКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ИНЕКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Фамилия Имя Отчество Оценщика, выполнившего Отчет	Бакай Александр Анатольевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	МСНО-НП "ОПЭО"(125167, г. Москва, 4-я улица 8 Марта, д. 6-а), дата вступления 03.11.2020, дата выдачи св-ва 03.11.2020, номер в реестре СРО 1616.77
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	772401316086, регистрационный номер: 3388 от 10.09.2015 Специализация - "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о квалификационном аттестате	Аттестат по оценке недвижимости № 034336-1 Дата выдачи аттестата: 21.10.2022
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	АО "Альфа страхование", страховой полис №№0991R/776/20194/23, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 05.06.2023, срок действия полиса: с 05.06.2023 по 04.06.2024
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 2014 года
Адрес электронной почты	info@inex.company
Контактный телефон	+7 926 344 1850
Местонахождение Оценщика	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, оф. 603
Почтовый адрес	105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3

Наименование	Описание
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор
Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим оценщиком, Бакай Александр Анатольевич, подтверждается полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Бакай Александр Анатольевич, 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, Бакай Александр Анатольевич, 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.</p>

Таблица 3.6. Сведения о привлекаемых к проведению оценки специалистах

Наименование	Описание
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	<p>Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались</p>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

2. согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц;

3. объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

4. в настоящем Отчете использованы достоверные источники информации;

5. Оценщик отражает НДС при расчете рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с главой 21 Налогового кодекса РФ. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается;

6. целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данной работы использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel;

7. округление осуществляется на завершающем этапе расчета. Промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих;

8. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;

9. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

10. все используемые для проведения расчетов объекты-аналоги не сняты с продажи по состоянию на дату составления настоящего Отчета об оценке и были актуальны на дату оценки;

11. на дату оценки в помещении имеется мебель и сантехническое оборудование. Однако, поскольку Объектом оценки в соответствии с заданием на оценку является недвижимое имущество, в рамках данного Отчета его рыночная стоимость рассчитывается исходя из допущения о том, что она является свободной от мебели и техники;

12. Оценщик отмечает, что информация, содержащаяся на снимках экрана (см. Приложение 4 настоящего Отчета) по объектам-аналогам, может отличаться от данных, полученных в ходе переговоров с собственниками и/или их представителями. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации собственника и/или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию. Контактная информация собственника и/или представителя собственника содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета;

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- 1 выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя;
- 2 копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной;
- 3 Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговориваемых законодательством и отдельными договорами
- 4 отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью, определенной в настоящем Отчете;
- 5 во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Исполнителя не допускаются;
- 6 все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;
- 7 Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы;
- 8 Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

5.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 20 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством РФ в соответствии с законодательством Российской Федерации».

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Использованы также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

Основными документами при проведении настоящей оценки являлись:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611

- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)», утв. приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления Отчета.

В вышеуказанных стандартах даны основные определения видов стоимости Объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Настоящая работа выполняется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, и приведенными в вышеуказанных Стандартах оценки.

5.2 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников (п. 10 ФСО III).

Таблица 5.7. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Название раздела	Источник получения данных, использованных в соответствующем разделе
Общие сведения	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г; Федеральные стандарты оценки
Социально-экономический анализ	Данные Министерства экономического развития РФ, Госкомстата РФ; данные, размещенные на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Название раздела	Источник получения данных, использованных в соответствующем разделе
Общие сведения об объектах оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра, на основании документов, предоставленных Заказчиком, информации, предоставленной Заказчиком в письме-представлении
Анализ объекта оценки и его окружения	Информация, предоставленная Заказчиком/ правообладателем объекта оценки; данные, размещенные на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
Оценка сравнительным подходом	Размещенные на сайтах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» агентств недвижимости и частные объявления
Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета	

6. АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. У Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.
7. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.
8. Использованная информация является достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, которые исследовал Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
9. Использованная информация является достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
10. Анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
 - общим стандартам оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
 - специальным стандартам оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327),

7. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

- 3) дата оценки;
 - 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
 - 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.
4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему Без отделки дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

Единицы сравнения – типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости, в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равносенную полезность, имеющему Без отделки дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

Физический износ, представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ), представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение, представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка

капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с требованиями к проведению оценки, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и включала в себя следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор информации для проведения анализа сегмента рынка.
- 3) Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
- 4) Анализ Объекта оценки.
- 5) Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
- 6) Расчет рыночной стоимости.
- 7) Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
- 8) Составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Характеристики (имущественные, качественные и количественные) объекта оценки

Объектом оценки является Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки:

- информацию о политических, экономических, социальных и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится Объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, информацию о физических свойствах Объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, а также иную информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости Объекта оценки проводились интервью с экспертами рынка недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации, которые использовались при проведении расчетов, приведены далее по настоящему Отчету в соответствующих разделах.

Характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, представлены в таблице ниже:

Таблица 9.8. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Параметр	Описание параметра
Характеристика месторасположения	
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39
Административный округ/район	-
Ближайшая станция метро, железнодорожная станция, автобусная остановка	Станция метро Планерная
Расстояние от остановки общественного транспорта	15 мин. транспортом
Описание района расположения Объекта оценки	
Окружающая застройка	Преимущественно жилая
Наличие и описание улучшений	Парки, скверы, водоем
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа, детский сад, отделение банка, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника/больница, медицинский центр, зона отдыха
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Качество обустройства двора	Хорошее
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная
Объекты промышленной инфраструктуры в районе расположения Объекта оценки	Не обнаружено
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Описание здания, подъезда	
Год постройки здания	1974
Износ здания, в котором расположен Объект оценки	40%
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных

Параметр	Описание параметра			
Запланирован капитальный ремонт\реконструкция здания	Нет			
Планируется снос здания	Нет			
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация жилья»	Не участвует			
Материал стен здания	Кирпичное здание			
Тип фундамента здания	Железобетонный			
Тип перекрытий	Железобетонные			
Состояние кровли	Хорошее			
Состояние здания, в котором расположен Объект оценки	Хорошее			
Этажность здания	9			
Состояние подъезда	Хорошее			
Техническое обустройство здания	Электроснабжение	В наличии		
	Водоснабжение холодное	В наличии		
	Водоснабжение горячее	В наличии		
	Канализация	В наличии		
	Газоснабжение	В наличии		
	Отопление	В наличии		
	Интернет	В наличии		
	Телефония	В наличии		
Наличие лифта	В наличии			
Наличие мусоропровода	В наличии			
Физические характеристики Объекта оценки				
Текущее использование	жилое помещение (по назначению)			
Кадастровый (или условный) номер	50:10:0010101:4348			
Этаж расположения / этажность секции	3 / 9			
Количество комнат	1			
Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	-			
Общая площадь без учета неотапливаемых помещений, кв.м	29,10			
Жилая площадь, кв.м	-			
Площадь вспомогательного назначения, кв.м	-			
Площадь кухни, кв.м	-			
Высота потолков, м	-			
Количество и тип санузлов	Совмещенный			
Наличие лоджии/балкона (или иных неотапливаемых помещений)	Отсутствует			
Вид из окна	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу			
Общее состояние отделки	Современный ремонт			
Наличие мебели, бытовой техники при продаже	Условно свободная от мебели, бытовой техники при продаже			
Описание планировки Объекта оценки				
Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, перепланировка — это изменение конфигурации помещения, переустройство — инженерных сетей и оборудования, которые нужно вносить в техпаспорт.				
Поэтажный план, предоставленный Заказчиком	-			
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Планировка объекта недвижимости соответствует предоставленному поэтажному плану			
Описание перепланировки/переустройства	-			
Вывод о согласовании перепланировки/переустройства	-			

Параметр	Описание параметра
Стоимость согласования/стоимость приведения к первоначальному состоянию	-
Сроки согласования/ приведения к первоначальному состоянию (ориентировочно)	-
Дополнительная информация	-
Источники информации	Информация о законности перепланировки/ переоборудовании, сроках согласования и пр. уточнялась у следующих организаций: «Городская служба перепланировок и согласования», http://www.gsps.ru/ , +7 (495) 799-25-62; «М2», http://www.stonasto.ru/ , +7 (495) 506-68-46; «Центр Согласования Перепланировки Недвижимости», http://www.cspn.ru/ , +7 (495) 223-89-82.
Сведения об имущественных правах на объект оценки (в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость объекта, руб.	Балансовая стоимость отсутствует, так как объект оценки принадлежит физическому лицу
Фотографии Объекта оценки	-
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

9.2 Определение износа здания, в котором расположен Объект оценки

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:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{fun}) \times (1 - D_v),$$

где:

D_n – накопленный износ; D_f , D_{fun} , D_v – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I(\%) = \frac{EV}{EZh} \times 100,$$

где:

EV – эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

EZh – типичный срок экономической жизни объекта.

Типичный срок экономической жизни здания определялся согласно таблицы ниже.

Таблица 9.9. Классификация 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 крупнопанельные	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 глиnobитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глиnobитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глиnobитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Расчет физического износа представлен в таблице ниже:

Таблица 9.10. Расчет физического износа здания

Наименование здания	Год постройки	Хронологический возраст объекта, лет	Нормативный срок службы, лет	Физический износ здания
Жилой дом	1974	49	120	40%

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у здания, в котором расположен Объект оценки.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у здания, в котором расположен Объект оценки.

Износ здания на основании расчета Оценщика принимается в размере 40%

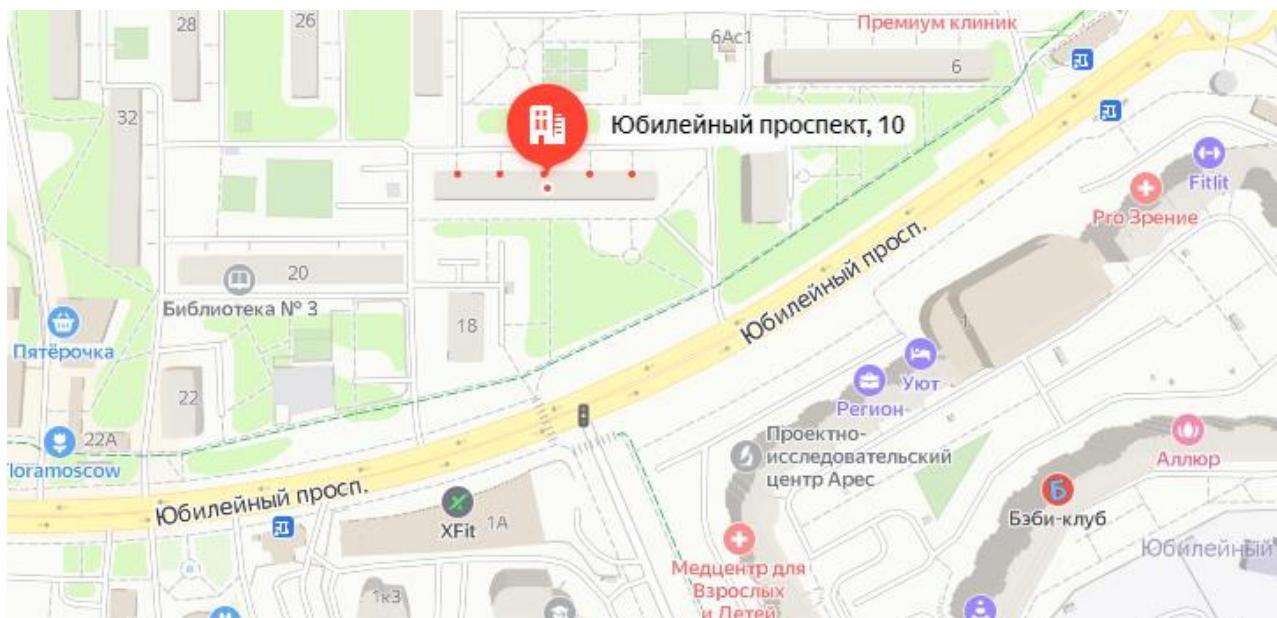
9.3 Описание местоположения объекта оценки

Химки — город в Московской области России, один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население — 257 006[2] жителей (2023). Химки — часть Московской агломерации, населённые пункты которой формируют единый слитный мегаполис столицы.

Город областного подчинения, административный центр городского округа Химки[3]. В 1940—1960 и 1965—2005 годах был центром Химкинского района.

Химки — третий по населению подмосковный город после Балашихи (526 851[2] чел.) и Подольска (312 400[2] человек).

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



9.4 Перечень использованных документов для установления количественных и качественных характеристик объекта при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информации, представленные в Приложении 2 к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации при подготовке настоящего Отчета стали документы и материалы, полученные от Заказчика: Выписка из ЕГРН от 21.07.2021 г.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объектами оценки является:

- Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39.

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

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости региона, целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщик пришел к выводу: наиболее эффективное использование оцениваемого объекта – жилое помещение, что подразумевает единственно возможный вариант использования Объекта оценки.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного geopolитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность

природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую geopolитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, выполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия [по импортозамещению](#).

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что

наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	132502,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		+4,3	-1,7
4.	Промышленное производство		+6,3	-0,1
5.	Продукция сельского хозяйства		-0,4	+4,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений		+24,6	+14,9
9.	- нежилых помещений		+10,5	-3,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+38,9	+0,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,8	-2,4
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)		+4,3	-0,2
13.	- Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-4,8
14.	- Автомобильного (около 6%)		+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-6,2
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+17,5	+3,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+27,5	+4,4
18.	Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций, руб.:			янв-октябрь 2022
19.	- номинальная		+9,2	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,7	-1,3
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:		+8,5	+7,5
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %			
23.	- промышленная		+24,1	+12,8
24.	- потребительская		+6,5	+13,9

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторской задолж	4,9 % от кредиторской
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34.	Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение

розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра_за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к еще большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельное жилье и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performace/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года.

Источник информации: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Все объекты недвижимости классифицированы и отнесены к соответствующим сегментам рынка недвижимости на основе их функциональных признаков.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Данная классификация во многом похожа на сложившиеся на рынке классификации.

1. Торговая недвижимость:

- торгово-развлекательные центры и торговые центры;
- стрит-ретейл;
- торговые площади (помещения).

2. Объекты свободного назначения (помещения свободного назначения/ПСН).

3. Офисная недвижимость:

- класс «A»;
- класс «B» (в рамках данного класса возможно разбиение на «B+» и «B-»);
- класс «C»;
- объекты вне классификации.

4. Складская недвижимость:

- класс «A»;
- класс «B» (в рамках данного класса возможно разбиение на «B+» и «B-»);
- класс «C»;
- объекты вне классификации.

5. Производственная недвижимость:

- специализированная производственная недвижимость
- производственная недвижимость с возможностью перепрофилирования

6. Земельные участки: земельные участки различных категорий, в соответствии с Земельным кодексом РФ, и видов разрешенного использования, установленных Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», находящиеся в обороте.

7. Объекты специализированного назначения:

- сельскохозяйственные комплексы;

- объекты общественного питания;
- нефтебазы;
- автозаправочные станции и комплексы (АЗС);
- автосалоны;
- прочие объекты.

8. Жилая недвижимость:

- квартиры (первичный и вторичный рынки);
- комнаты в квартирах (вторичный рынок);
- частные жилые дома (в том числе загородные)

9. Прочие объекты недвижимости:

- объекты гостиничного назначения (гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд, хостелы, пансионаты и санатории);
- апартаменты (первичный и вторичный рынки).

– доли в помещениях.

Сегментация по типам (классам) квартир (согласно источнику «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости , под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г.

1 . Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки. Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.

Хрущёвки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная -от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной

семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и Раздельный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка - 2,5 м.

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом - класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огорожден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7-2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес - класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экsterьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры,

балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м. двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличают монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к **активному и неактивному рынкам**. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

Активный рынок. Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне

ограниченным количеством потенциальных покупателей. Рынок жилой недвижимости в г. Красногорске в соответствии с представленной выше классификацией степени активности рынка, можно отнести к активному рынку.

Существует две категории, на который может быть разделен рынок недвижимости:

1. Первичный рынок недвижимости.

Первичное жилье — это недвижимость, строящаяся или построенная, Право общей долевой собственности на которую еще не оформлено. Купить ее можно, например, по договору долевого участия, уступки прав требования.

2. Вторичный рынок недвижимости.

Вторичное жилье — это недвижимость, на которую уже оформлено Право общей долевой собственности частных лиц или муниципалитета. Даже если в ней никто не жил, такая недвижимость всё равно считается вторичной. Приобрести ее можно по договору купли-продажи.

Вывод: Таким образом, оцениваемый объект (квартира) относится к категории рынка - рынок жилья: квартиры (вторичный рынок), группа недвижимости - Массовое современное жилье. Оцениваемый объект (доля в праве собственности) является частью помещения и относится к тем же категориям, что и тот объект частью которого он является.

1.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Все объекты недвижимости классифицированы и отнесены к соответствующим сегментам рынка недвижимости на основе их функциональных признаков.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Данная классификация во многом похожа на сложившиеся на рынке классификации.

1. Торговая недвижимость:

- торгово-развлекательные центры и торговые центры;
- стрит-ретейл;
- торговые площади (помещения).

2. Объекты свободного назначения (помещения свободного назначения/ПСН).

3. Офисная недвижимость:

- класс «А»;
- класс «В» (в рамках данного класса возможно разбиение на «В+» и «В-»);
- класс «С»;
- объекты вне классификации.

4. Складская недвижимость:

- класс «А»;
- класс «В» (в рамках данного класса возможно разбиение на «В+» и «В-»);
- класс «С»;
- объекты вне классификации.

5. Производственная недвижимость:

- специализированная производственная недвижимость
- производственная недвижимость с возможностью перепрофилирования

6. Земельные участки: земельные участки различных категорий, в соответствии с Земельным кодексом РФ, и видов разрешенного использования, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», находящиеся в обороте.

7. Объекты специализированного назначения:

- сельскохозяйственные комплексы;
- объекты общественного питания;
- нефтебазы;
- автозаправочные станции и комплексы (АЗС);
- автосалоны;

– прочие объекты.

8. Жилая недвижимость:

- квартиры (первичный и вторичный рынки);
- комнаты в квартирах (вторичный рынок);
- частные жилые дома (в том числе загородные)

9. Прочие объекты недвижимости:

- объекты гостиничного назначения (гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд, хостелы, пансионаты и санатории);
- Квартира (первичный и вторичный рынки).
- доли в помещениях.

Сегментация по типам (классам) квартир (согласно источнику «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г.)

1 . Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки. Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.

Хрущёвки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная -от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и Раздельный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка - 2,5 м.

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом - класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огорожен по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7-2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес - класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экsterьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв.

м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м. двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к **активному и неактивному рынкам**. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

Активный рынок. Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Рынок жилой недвижимости в г. Москва и Московской области в соответствии с представленной выше классификацией степени активности рынка, можно отнести к активному рынку.

Существует две категории, на который может быть разделен рынок недвижимости:

1. Первичный рынок недвижимости.

Первичное жилье — это недвижимость, строящаяся или построенная, Право общей долевой собственности на которую еще не оформлено. Купить ее можно, например, по договору долевого участия, уступки прав требования.

2. Вторичный рынок недвижимости.

Вторичное жилье — это недвижимость, на которую уже оформлено Право общей долевой собственности частных лиц или муниципалитета. Даже если в ней никто не жил, такая недвижимость всё равно считается вторичной. Приобрести ее можно по договору купли-продажи.

Вывод: Таким образом, оцениваемый объект относится к категории рынка - Квартира (вторичный рынок), группа недвижимости - Массовое современное жилье.

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

11.3.1 Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создаётся рынок продавцов или рынок покупателей.

Спрос - количество объектов недвижимости, которые покупатели желают и способны приобрести по данной цене в данный период времени.

Спрос на объекты недвижимости в каждом регионе формируется под влиянием многочисленных факторов: экономических, социальных и демографических, и частных.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке. Объединительным условием роста является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке земли. Аналогично снижению платежеспособности спроса введет к депрессии на рынке.

Важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения, но сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платежеспособности населения.

Предложение - это количество объектов недвижимости, выставляемых на рынок по определённым ценам.

Цена - количество денег, уплаченных за единицу объекта недвижимости в осуществленных сделках.

Цена на недвижимость, как и на любой товар, определяется спросом и предложением. По мере понижения цены на рынке увеличивается спрос на недвижимость, а с ростом цен - снижается.

Состояние спроса и предложения в зависимости от изменения рыночных условий определяется понятием эластичности. Эластичность спроса показывает, на сколько процентов изменится спрос при увеличении цен на недвижимость на один процент. Эластичность предложения показывает, как увеличится предложение, если цены на недвижимость увеличатся на один процент.

Спрос и предложение на объекты недвижимости формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа — экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

На величину спроса прежде всего влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения оказывают влияние:

- число предлагаемых объектов;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа — социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа — факторы, обусловленные государственным регулированием рынка недвижимости:

- правовое регулирование рынка недвижимости на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа — факторы, отражающие физические характеристики объекта и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики объекта;
- подверженность района местоположения объекта негативным воздействиям:
 - природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность,
 - экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.,
 - несовместимых вариантов землепользования, например, промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

Источники информации:

<http://www.econcenters.ru/nocens-782-1.html>, <http://www.cons-s.ru/articles/68>

11.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов

К оценке представлен Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39. Основные ценообразующие факторы, влияющие на цены сопоставимых объектов представлены в таблице ниже.

Таблица 11.11. Основные ценообразующие факторы, влияющие цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Передаваемые имущественные права	Поправка на права вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит. Поправка на права представляет собой разницу между чистым доходом, который возможно получить при полной собственности и при других правах, и численно равна текущей стоимости этих потерь за весь рассматриваемый период.
Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Нетипичные условия финансирования	Поправка на условия финансирования должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п. Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага.
Условия продажи	
Нетипичные условия сделки	Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость недвижимости. Необходимо знать, как продаётся объект — чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продаётся. Объекты с «альтернативой» менее привлекательны на рынке т.к. потенциальные покупатели не хотят быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость недвижимости при продаже с «альтернативой» будет ниже цены аналогичного жилья при чистой продаже. Предложения с «альтернативой», т.е. для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями
Условия рынка	
Время продажи/предложения	Необходимость внесения поправки на дату продажи вызвана тем, что информация о сделках с аналогичными объектами недвижимости, как правило, датируется прошлыми временными периодами. Более того, часто случаи, когда дату совершения сделки с объектом-аналогом и дату оценки разделяют значительный временной период. Следовательно, поправка на дату продажи

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
	представляет собой приведение к моменту оценки цен сделок на объекты-аналоги. Скорректированная же стоимость объекта-аналога численно равна будущей стоимости указанной цены продажи объекта-аналога.
Скидка к цене предложения	По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завышает цену рекламного предложения, то его квартира «зависает» без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торги. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов есть предложения излишне завышенные (такие помещения никогда не продаются по завышенной цене).
Вид использования	
Вид использования	<p>Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был приобретен.</p> <p>Все объекты недвижимости условно можно разделить на 2 вида: жилые помещения и нежилые помещения.</p> <p>В статье 130 ГК РФ указывается то, что помещения могут быть жилыми и нежилыми. В новой ст. 141.4 ГК РФ поясняется, что жилым помещением является обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан. Нежилое помещение – также обособленная часть здания или сооружения, но пригодная для других целей, не связанных с проживанием граждан.</p>
Местоположение объекта	
Адрес расположения	Поправка на местоположение объекта недвижимости связана с тем, что часто район расположения объекта недвижимости является главным ценообразующим фактором недвижимого имущества.
Метро, расстояние от метро (минут пешком)	Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах города, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включается в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п.
Транспортная доступность от центра города	Эта поправка представляет собой отражение влияния места расположения на разницу в стоимости одинаковых объектов и численно равна разнице в средних стоимостях соответствующих территорий или капитализированной разнице в средних доходах. Под словом территория могут пониматься районы города, исторические сложившиеся районы и т.п.
Физические характеристики	
Общая площадь объекта оценки	Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость площади уменьшается.
Количество комнат	Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Наиболее типичные: одно-, двухкомнатные, комнатностью от трех- и более комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м. в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв.м в трехкомнатной квартире и т.д.
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки	<p>Типа дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем современнее и экологичнее материалы, из которых построен дом, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Традиционно, дома построенные из монолитного железобетона или кирпича ценятся на вторичном рынке выше, чем здания, построенные из панелей или бетонных блоков. Дома с панельными стенами отличают низкая тепло- и звукоизоляция. Жилые здания из монолитного железобетона считаются наиболее качественными. Помимо хороших эксплуатационных характеристик самого материала, преимуществом является возможность свободной планировки квартиры. В свою очередь кирпичные стены такой возможности не дают. Определены следующие физические интервалы исследуемого фактора:</p> <p>Кирпичные здания: фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные</p> <p>Монолитные здания: фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные</p> <p>Панельные здания: фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона</p> <p>Смешанного типа: фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная</p>

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
	Деревянные здания: фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши – деревянные.
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Техническое состояние здания определяется состояние его конструктивных элементов. Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость помещений в зданиях, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чье состояние конструктивных элементов приближен к максимально допустимому высокому уровню износа, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости, находящихся в зданиях в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных зданиях в хорошем состоянии.
Этаж расположения объекта оценки	<p>Этаж – часть пространства здания между двумя горизонтальными перекрытиями (между полом и потолком), где располагаются помещения; уровень здания над (или под) уровнем земли.</p> <p>Этаж, на котором находится квартира, может влиять на ее конечную стоимость, считают профессиональные участники рынка. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта. Однако даже при наличии такой зависимости цены внутри сегментов ведут себя по-разному. Если в эконом-классе квартиры на крайних этажах (первые или последние), как правило, оценивают с понижающим коэффициентом, то в категориях бизнес-класса и элитного такой зависимости нет. Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме.</p> <p>Фактор учитывает расположение на этаже в связи с вызываемым неудобствами: например, перекрытия граничат с подвалом/цоколем, а для проживающих в крайнем этаже (граничащим с кровлей) неудобством могут стать протечки кровли. В рамках исследования определены следующие интервалы факторов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Средний – этаж, не граничащий с кровлей, техническим этажом или подвальным/цокольным этажом. – Верхний с полноценным техническим этажом – жилой этаж, граничащий с техническим этажом, который в случае протопления с кровли воспримет его на себя. Под техническим этажом понимается помещение для размещения коммуникаций и инженерных систем, как правило с возможностью расположения человека «в полный рост». – Первый этаж – первый по счету этаж здания снизу, расположенный полностью над уровнем земли. – Цокольный этаж – этаж, при отметке пола помещений расположенный ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений. – Мансардный этаж – «Этаж мансардный (манара) – это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП №Жилые здания»).
Наличие лифта	Наличие лифта увеличивает стоимость помещения, находящегося в здании, так как он упрощает жизнь жильцам, которые будут им пользоваться. Например, когда человеку нужно подняться на высокий этаж большой груз. Лифт является помощником для людей с ограниченными физическими возможностями. Применение подъемника является практичным, когда человек устал после рабочего дня и хочет как можно быстрее попасть домой.
Тип и количество санузлов	<p>Туалет/санузел – место для санитарных и гигиенических процедур. Обычно под санузлом понимается помещение, где человек может справить свои естественные физиологические потребности и привести себя в порядок после данной процедуры. Количество санузлов, а также возможность воспользоваться одновременно туалетом и душем/ванной повышает удобство проживания, особенно если жильцов более 1. В ходе исследования выявлены следующие интервалы шкалы фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Более 2 санузлов, с привязкой к количеству спален – данный интервал характерен для объектов повышенной комфортности – класса «элиты» и «бизнес». – Два санузла – подразумевается наличие 2 санузлов совмещенных или раздельных (при этом один Раздельный санузел формируется из двух помещений – ванны и туалета). – Раздельный или совмещённый санузел – выявлено, что для типовых объектов влияние раздельного и совмещенного санузла не показало разницы в стоимости, при этом наличие санузла в принципе безусловно оказывает существенное влияние на цену объекта. – Отсутствует в квартире – данный интервал характерен для реконструированных общежитий и схожих с ними объектов, при этом санузел может отсутствовать в здании или организован в секции/на этаже/в здании. <p>Наличие раздельного или нескольких санузлов для жильцов является более предпочтительно, чем совмещенного. Основная проблема совмещенного санузла - это неудобство пользования санузлом несколькими жильцами. Наличие раздельного или нескольких санузлов в жилом помещении увеличивает стоимость помещения.</p>
Наличие балконов/лоджий/ иных неотапливаемых помещений	<p>Данный фактор учитывает наличие летних помещений в квартире многоквартирного дома, таких как балкон, лоджия, терраса и прочие помещения, не требующие отопления. В рамках исследования определены следующие интервалы факторов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Балкон - открытая площадка, которая крепится к стене дома и ограждена по периметру (консольный способ крепления).

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
	<ul style="list-style-type: none"> – Лоджия - сооружение со схожими балкону функциями. В отличие от балкона не выступает за пределы осевых линий здания. – Терраса (оранжерея, зимний сад, пространства кровли и т.д.) – это открытая площадка. Согласно СНиП 31-01-2003 (Здания жилые многоквартирные) терраса может быть пристроена к зданию или располагаться на кровле нижестоящего этажа. <p>Если в квартире есть балкон или лоджия – установленная сумма повышается. Соответственно, чем больше площадь балкона – тем выше цена. Особо ценными считаются лоджии, которые допускают остекление.</p>
Вид из окна	<p>Данная корректировка характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Видовым жильем обычно называют помещения, из окон которых открываются виды на парковые зоны, водоемы и набережные, а также местные достопримечательности и различные памятники. В проектах дорогих сегментов под видовыми квартирами также зачастую подразумевается панорамное остекление.</p> <p>Определены следующие физические интервалы исследуемого фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – на природные объекты – учитывается вид из окон на парки, скверы, реки (набережные), озера, леса, сады и т.д.; – панорамный вид – учитывает наличие видового обзора местности, как правило характерен для объектов, расположенных на верхних этажах (выше основной застройки), усиливается видом на притягательные, эстетичные объекты; – во двор, на улицу – один из самых распространенных интервалов для данного фактора, учитывает видовые характеристики окон, направленных во двор (в том числе двор соседнего жилого дома), т.е. в непроезжую или тупиковую часть проезда, как правило в сторону выхода из подъезда, на детскую площадку; – шумные места – вид из окон на людные места с возможным проведением массовых мероприятий или неформальный собраний: площади, неэстетичные, вызывающие шумовые и визуальные эффекты негативного воздействия и т.д.; на магистраль или проезжую улицу – ориентация окон на оживленную проезжую часть, оказывающую шумовое воздействие и воздушное загрязнение
Состояние (уровень) внутренней отделки	Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, с учетом качества используемых для этого материалов, отдельных декоративных элементов. Вид отделки оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанными помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в квартире.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

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

На основании вышеизложенного Оценщик делает следующие выводы относительно рынка, к которому отнесен оцениваемый объект.

Объектами оценки являются:

- Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

12.1 Общее описание основных подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- **метод сравнения продаж;**
- **метод валового рентного мультипликатора.**

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом рыночной информации, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Сущность метода заключается в том, стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

3) сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

4) приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Метод валового рентного мультиплексора

Валовой рентный мультиплексор (BPM) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

1) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;

2) определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;

3) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение BPM по аналогам.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

3. Статически обоснован.

4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.

2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.

4. Зависимость от активности рынка.

5. Зависимость от стабильности рынка.

6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода применяются различные методы:

- **основанные на прямой капитализации.**
- **основанные дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).**

Метод прямой капитализации

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

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

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

Метод дисконтирования будущих денежных потоков (доходов)

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

— определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

— прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

— определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Преимущества доходного подхода:

1. Позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его применение необходимо при анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость.

2. Отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода.

3. Результаты наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных и складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц.

Недостатки доходного подхода:

1. Необходимость прогнозирования долговременного потока дохода;

2. Влияние факторов риска на прогнозируемый доход;

3. Проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов;

4. Стоимостная оценка дохода (в случае оценки недвижимости, приносящей удобства, и уникальных объектов стоимостная оценка выгод от владения объектом существенно затруднена).

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- 2) расчет затрат на создание (воспроизведение или замещение) объектов капитального строительства;
- 3) определение прибыли предпринимателя;
- 4) определение износа и устареваний;
- 5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- 6) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

Метод затрат воспроизведения или затрат замещения

Основные этапы методов затрат воспроизведения и затрат замещения:

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

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

Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.

Преимущества затратного подхода:

1. Иногда является единственным возможным к применению.
2. Наиболее надежен при оценке новых объектов, готовых для наиболее эффективного использования.
3. Позволяет оценить объекты на малоактивных рынках.

Недостатки затратного подхода:

1. Значительная трудоемкость.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный строением износ.
4. Проблематичность оценки земельных участков.

5. Сложность определения накопленного износа (особенно старых зданий и сооружений), так как в большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика и точность результатов во многом зависит от его квалификации и опыта.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру **согласования их результатов**. Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

12.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

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 объект, который является встроенной частью здания. В распоряжении Оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках здания и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Кроме того, согласно п 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки затратным подходом, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение жилого помещения для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля аналогичных объектов объекту оценки приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на подобные объекты недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья 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.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Применение методов сравнительного подхода

Рынок 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. *Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки сравнительным подходом, Оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая объем и качество имеющейся информации рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода была рассчитана методом сравнения продаж.*

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

13.1 Процесс определения стоимости объекта оценки

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

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.

13.2 Выполнение алгоритма сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж

Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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 оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оferта» 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».

При проведении оценки Оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.realtor.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/> и др.). На данных порталах представлены предложения о продаже аналогичных помещений, с указанием основных характеристик объектов. В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения с наиболее

низкой ценой предложения и максимально схожими по ценообразующим факторам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями. Для проведения сравнения было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Анализ возможности использования подобранных объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки после введения необходимых корректировок

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 цен предложений и характеристик объектов-аналогов приведены в Приложении 3 настоящего Отчета.

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги. Таким образом, использовать подобранные объекты – аналоги считается возможным в том случае, если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 20,0%. Данное значение отображает схожесть подобранных объектов аналогов и объекта оценки.

Таблица 13.12. Анализ возможности применения объектов-аналогов до введения корректировок

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м объектов-аналогов до внесения корректировок	232 258	234 277	236 667
Максимальное значение		236 667	
Минимальное значение		232 258	
% отклонения максимального значения стоимости предложения 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов		1,86	

Вывод по результатам анализа: разница между максимальным и минимальным значением стоимости за 1 кв.м предложения объектов-аналогов меньше допустимого значения, Оценщик счел возможным применение их для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчета.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы), учитываемые при корректировке цен

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

- Корректировка на торг;

- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и помещения.
- Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью

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.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости за оцениваемый объект.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод последовательных корректировок, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки.

Метод последовательного внесения корректировок реализуется путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов по элементам сравнения. Форма внесения поправок может быть:

- в абсолютных величинах (денежные поправки в рублях, долларах, евро);
- процентах от стоимости сравниваемых объектов;
- долях единицы;
- смешанный метод.

Денежные поправки, или поправки, выраженные в деньгах - это суммы, прибавляемые (вычитаемые) из цены продажи объекта-аналога, отражающие отличия объекта оценки и его аналога, которые вносятся в виде денежных сумм

Поправки в долях единицы изменяют цену недвижимости на определенный коэффициент и вносятся путем умножения на этот коэффициент корректируемой цены аналога.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи/предложения единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий. Процентные поправки используются, когда трудно определить точные суммы денег, но рыночные данные говорят о существовании процентных различий от стоимости сравниваемых объектов

Смешанный метод – используются корректировки и в виде денежных сумм и в виде процентов.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

В настоящем Отчете использовались корректировки в виде денежных сумм и в виде процентов (смешанный метод).

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Приняв определённую последовательность, шаг за шагом применяют корректировки к цене продажи сравнимых объектов.

Оценщик применил в данной работе метод последовательных корректировок. При применении последовательных корректировок каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 13.13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник получения информации			https://khimki.cian.ru/sale/flat/279618865/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/269089134/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/295065098/
Цена предложения	руб.		7 200 000	7 450 000	7 100 000
Общая площадь	кв.м	29,10	31,00	31,80	30,00
Стоимость предложения за единицу площади	руб./кв. м		232 258	234 277	236 667
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>	руб.				
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		232 258	234 277	236 667
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		232 258	234 277	236 667
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки		Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0

Скорректированная стоимость	руб./кв. м		232 258	234 277	236 667
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		232 258	234 277	236 667
Условия рынка					
Уторговывание			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
<i>Корректировка</i>	%		-2	-2	-2
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Дата предложения (дата проведения оценки)		21 декабря 2023 г.	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Вид использования					
Тип помещения		квартира	квартира	квартира	квартира
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Местоположение объекта					
Местоположение		Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 43	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 74	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 60
<i>Корректировка</i>	%				
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		228 310	230 294	232 643

Ближайшая станция метро/ж.д./общественного транспорта		станция метро Планерная	Станция метро Планерная	Станция метро Планерная	Станция метро Планерная
Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки		15 мин. Транспортом	16 мин. Транспортом	17 мин. Транспортом	18 мин. Транспортом
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м.		228 310	230 294	232 643
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м	29,10	31,00	31,80	30,00
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Количество комнат (тип помещения)		1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки		Кирпичное здание	Кирпичное здание	Кирпичное здание	Кирпичное здание
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Состояние здания, в котором расположен объект оценки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643

Этаж расположения объекта оценки/этажность здания (секции)		3/9 (средний этаж)	2/5 (Средний этаж)	9/9 (Последний этаж)	7/9 (Средний этаж)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Наличие лифта в здании, в котором расположен объект оценки		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Тип и количество санузлов		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Наличие балкона/лоджии/иных неотапливаемых помещений		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Вид из окна		На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Наличие движимого имущества, не		Условно отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

связанного с недвижимостью					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Состояние (уровень внутренней отделки)		Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
<i>Корректировка</i>	руб./кв. м		0	0	0
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		228 310	230 294	232 643
Для выводов					
Коэффициент вариации	0,77%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.			
<i>Общая валовая коррекция</i>	%		2	2	2
Весовой коэффициент			0,3333	0,3333	0,3333

Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв. м.	230 393	228310 * 0,3333 + 230294 * 0,3333 + 232643 * 0,3333 = 230393
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.		6 704 436
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом округления)	руб.		6 704 000

Обоснование корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Представленные ниже корректировки актуальны на дату определения стоимости. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений диапазонов.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемым и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды, право требования, Право общей долевой собственности имеют различную стоимость. На основании интервьюирования юридических фирм региона были выявлены следующие предложения по оформлению прав собственности и постановки на кадастровый учет (под ключ) имущества.

Таблица 13.14. Стоимость услуги по оформлению прав собственности и постановки на кадастровый учет имущества

Наименование организации	Стоимость услуги, руб.	Ссылка на источник
ООО «РЭК-Груп»	25 000	https://moszem.com/registraciya-nedvizhimosti/oformlenie-nedvizhimosti/
ООО «Стар-Сервис»	20 000	https://kad-reg.ru/oformlenie-nedvizhimosti.html
ООО «Центр регистрации сделок с недвижимостью»	12 000	http://crsn.ru/prices/
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	19 000	-

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.15. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, руб.		0	0	0
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Ограничения (обременения) прав

В отношении объекта оценки не учитываются обременения. Все объекты аналоги свободны от обременений. Корректировка не требуется.

Условия продажи

Нетипичные условия сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость недвижимости. Необходимо знать, как продается объект – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Объекты с «альтернативой» менее привлекательны на рынке т.к. потенциальные покупатели не хотят быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость недвижимости при продаже

с «альтернативой» будет ниже цены аналогичного жилья при чистой продаже. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Московского региона (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), было выявлено, что величина данной поправки составляет от 2% до 5%. Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.16. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Нетипичные условия сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Корректировка, %		0	0	0

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Нетипичные условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В данном случае, Оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости. Корректировка по данному параметру не вводилась.

Условия рынка

Корректировка на торги (уторговывание)

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завышает цену рекламного предложения, то его квартира «зависает» без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торги. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене). Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

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

Таблица 130

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений квартир		
1. Старый фонд	6.0%	5.4% – 6.7%
2. Массовое жилье советской постройки	5.0%	4.4% – 5.6%
3. Массовое современное жилье	4.2%	3.8% – 4.6%
4. Жилье повышенной комфортности	4.7%	4.2% – 5.2%

Таблица 13.17. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уторговывание	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-2	-2	-2

Корректировка на дату оценки

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 60 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 60 дней от даты оценки. Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.18. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения (дата проведения оценки)	21 декабря 2023 г.	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023
Корректировка, %		0	0	0

Вид использования

Корректировка на тип помещения

Корректировка на тип помещения учитывает снижение стоимости апартаментов относительно стоимости квартир. Данная тенденция объясняется совокупностью факторов, напрямую влияющих на себестоимость, а значит, политику ценообразования. Девелоперы апартаментов несут меньшие расходы на получение всей разрешительной документации. К проектам апартаментов не предъявляются столь жесткие требования по инфраструктурной составляющей, как для жилой недвижимости. Благодаря другим санитарными нормам (например, по теплоизоляции, шумоизоляции, инсоляции или удаленности от промышленных объектов и т.п.), застройщик может заложить в проект большее количество апартаментов, тем самым увеличивая свою потенциальную прибыль. Из-за особого статуса в таком помещении нельзя оформить постоянную регистрацию – только временную, этот фактор отпугивает покупателей. Существуют еще и другие факторы которые снижают стоимость апартаментов относительно стоимости квартир. Согласно статье представленной на портале аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости»: «Эксперты оценивают разницу в цене между сопоставимыми квартирами и апартаментами в 10-15%.¹». Согласно данным портала «РБК-недвижимость»: «В рамках строительства мультиформатного комплекса, где есть и квартиры, и апартаменты, стоимость 1 кв. м апартаментов в среднем на 20% ниже, чем аналогичных квартир. Данная разница сохраняется также и на вторичном рынке, когда жилье уже перепродается не застройщиком, а покупателями-физлицами», — отметила Виктория². В связи с вышеперечисленными факторами и полученной информацией, Оценщик пришел к выводу, что отличие в ценах апартаментов и квартир составляет от 10 до 20% в сторону уменьшения стоимости апартаментов. Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.19. Применяемые корректировки

¹ Источник информации: <https://www.irn.ru/articles/41110.html>

² Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5ef06e6f9a79478873644a73>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип помещения	квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка, %		0	0	0

Местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

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

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

Физические характеристики

Корректировка на общую площадь

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г. В случае если значения площади объекта оценки и объекта-аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (значения площади объекта оценки и аналога находятся на границе или вблизи общей границы диапазонов), то не следует делать корректировку на фактор масштаба. Корректировка на фактор масштаба также требуется при незначительном расхождении (менее 3-5%) в площади объекта оценки и объекта-аналога. Эффект, связанный с масштабом объекта недвижимости, учитывается в том случае, если объект оценки и объект-аналог имеют одинаковое количество комнат.

Матрицы коэффициентов

Таблица 46

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

Таблица 47

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности						
Площадь, кв.м	аналог					
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.20. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 43	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 74	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 60
Корректировка, %				

Физические характеристики

Корректировка на общую площадь

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г. В случае если значения площади объекта оценки и объекта-аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (значения площади объекта оценки и аналога находятся на границе или вблизи общей границы диапазонов), то не следует делать корректировку на фактор масштаба. Корректировка на фактор масштаба также требуется при незначительном расхождении (менее 3-5%) в площади объекта оценки и объекта-аналога. Эффект, связанный с масштабом объекта недвижимости, учитывается в том случае, если объект оценки и объект-аналог имеют одинаковое количество комнат.

Матрицы коэффициентов

Таблица 46

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

Таблица 47

Площадь, кв.м		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.21. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	29,10	31,00	31,80	30,00
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на количество комнат

На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м. в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв.м в трехкомнатной квартире и т.д. Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 42

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

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.22. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество комнат (тип помещения)	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная
Корректировка, %				

Материал стен здания, в котором расположен объект оценки

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,95	0,94

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,51	0,60	0,55

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3313-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.23. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки	Кирпичное здание	Кирпичное здание	Кирпичное здание	Кирпичное здание
Корректировка, %		0	0	0

Состояние здания, в котором расположен объект оценки

Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость помещений в зданиях, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чье состояние конструктивных элементов приближен к максимально допустимому высокому уровню износа, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости, находящихся в зданиях в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных зданиях в хорошем состоянии. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 67

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,49
	удовл.	0,85	1,00	1,27
	неудовл.	0,67	0,79	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.24. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние здания, в котором расположен объект оценки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Вспомогательный фонд, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес-класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры. Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

Этаж	Комментарии	Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	средний этаж	последний этаж	первый этаж
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах	1,00	1,02	1,08
первый этаж	первый надземный этаж много квартирного жилого дома (кроме цокольного)	0,98	1,00	1,06
последний этаж	верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии)	0,92	0,94	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.25. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения объекта оценки/этажность здания (секции)	3/9 (средний этаж)	2/5 (Средний этаж)	9/9 (Последний этаж)	7/9 (Средний этаж)
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на наличие/отсутствие лифта

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,96
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3305-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.26. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие лифта в здании, в котором расположен объект оценки	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на тип и количество санузлов

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостиники / полногабаритные квартиры")	0,87	0,89	0,88

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilikh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3294-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.27. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на наличие балкона/лоджии

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

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 63

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

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.28. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3

Наличие балкона/лоджии/иных неотапливаемых помещений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на вид из окон

- Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,10	1,05

1. Для квартир, расположенных на разных этажах необходимо учитывать также корректировки "на Этаж расположения квартиры".

2. Если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3 и п.2.

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3303-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Таблица 13.29. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид из окна	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа)	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа)	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа)
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена,

морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.30. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Условно отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на состояние (уровень внутренней отделки)

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется экспертыным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г. Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Можно выделить следующие:

- Капитальный. В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов.

Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки».

- Под чистовую отделку. Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпатлюются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникации под установку

1 «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами

сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

- Косметический. К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонты является самым недорогим.

- Без отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники: выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки: шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

- Комфортный. Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья,' поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

- Элитный. Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
объект оценки	Требует капитального ремонта	Без отделки	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный	
	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требует косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.31. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние (уровень внутренней отделки)	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Корректировка, руб./кв.м		0	0	0
Корректировка, %		0	0	0

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость не обнаружены.

Определение коэффициентов весомости

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому Оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта оценки.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет весовых коэффициентов производился по следующей формуле:

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

где:

K_i – весовой коэффициент i-го аналога;

BK1, BK2, BK_i – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях.

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

Проверка

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений.

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma P / z * 100\%,$$

где:

V - коэффициент вариации σP - стандартное отклонение.

Рассчитывается с применением функции EXCEL: СТАНДОТКЛОН.

z - средняя величина.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник информации: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Коэффициент вариации составляет 1,86%, что говорит о высокой точности расчетов. **Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.**

Проведем проверку расчетов на отклонение в скорректированной стоимости аналогов от среднего значения выборки.

Таблица 13.32. Анализ возможности применения объектов-аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов до внесения корректировок	228 310	230 294	232 643
Максимальное значение		232 643	
Минимальное значение		228 310	
% отклонения максимального значения стоимости предложения 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов		1,86	

Вывод по результатам проверки: совокупность скорректированных цен объектов-аналогов однородна и выбранная информация является достаточно надежной, что подтверждается показателем коэффициентом вариации, находящимся в допустимом диапазоне и в допустимых значениях находится показатель отклонения максимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов. **Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.**

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100 %).

Весомость каждого из примененных методов зависит от качества исходной информации. Чем больше расчетных данных получено из реальных рыночных условий, тем больше соответствие промежуточных результатов и тем больше вес примененного подхода. В данной оценке при применении затратного и доходного подходов были применены расчетные данные, в то время как сравнительный подход полностью базируется на рыночной информации.

Так как рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась в рамках лишь одного подхода – сравнительного, одного метода – метода сравнения продаж, вес для данного подхода составит 1,0.

Обобщение показателей и итоговые величины рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 14.33. Обобщение показателей рыночной стоимости объектов оценки

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	6 704 000	1,0	6 704 000
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно	6 704 000 (шесть миллионов семьсот четыре тысячи) руб.		

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Проведенное исследование рынка предложения к продаже долей в квартире различной площади показало, что факторы, доступные оценщику при проведении оценки, такие как местоположение, количество собственников, размер доли, физические характеристики квартиры, не имеют решающего значения при формировании стоимости доли в то время, как главную роль играют факторы скрытые от оценщика, информация о которых даже в случае наличия не может быть использована при проведении оценки, например, ситуация во взаимоотношениях между собственниками, их планы по распоряжению и использованию квартиры.

На рынке недвижимости есть специфический сегмент – доля в жилом помещении.

В основе возникновения такого сегмента, как правило, лежит конфликт собственников, которые в силу сложных отношений не могут достигнуть договоренности о порядке совместного использования этого помещения либо не могут поделить его (в натуре или в денежном эквиваленте). Образуются такие доли чаще всего при разделе имущества при бракоразводных процессах, при вступлении в наследство несколькими наследниками или при возникновении конфликта между членами семьи, которые проживают в одной квартире.

Особенности доли в помещении:

- не обладает натуральными признаками, т.е. не выдела в натуре.
- не обособленное помещение, не имеет обособленное помещения.
- ею владеют, пользуются и распоряжаются наравне или в пропорции с другими совладельцами, т.е. владение осуществляется наравне или в пропорции с другими совладельцами квартиры.

Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли (например, 1/2, 1/3 и т. д.), не определяя площадь части здания, помещения, приходящуюся на размер доли.

Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) износа, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Стоимость доли квартиры определяется путем умножения стоимости объекта недвижимости на соответствующую долю минус скидка из-за ограничений.

Корректировка вводилась на основании исследования портала СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>). К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях: *)	0,67	0,95	0,81
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,50	0,78	0,65

При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней и верхней границ значений.

- * - 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площаи квартиры.
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.
4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-01-07-2023-g/3075-na-dolevuyushchih-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Корректировка на ликвидность 1/2 доли применялась, согласно данным СтатРиелта в размере 19%

Таблица 0.1. Расчет рыночной стоимости оцениваемой доли в праве общей собственности на объект

Определение доли	
Показатель	Значение
Рыночная стоимость, руб.	6 704 000
Величина доли	1/2
Корректировка из-за ограничений доли	19%
Рыночная стоимость доли в праве объекта, руб.	2 715 120
Рыночная стоимость доли в праве объекта, округленно, руб.	2 715 000

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость объекта оценки одним подходом – сравнительным (методом сравнительного анализа продаж). Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению Оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость объекта оценки.

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета.

Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователей результата оценки, так как результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

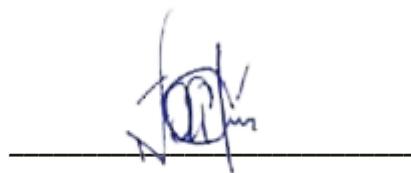
Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость Объектов оценки с учетом округлений на 21 декабря 2023 г. составила:

Таблица 15.2. Итоговая величина стоимости

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 21 декабря 2023 г. с учетом округления составляет:	
Рыночная стоимость объекта: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39	6 704 000 (шесть миллионов семьсот четыре тысячи) руб.
Рыночная стоимость объекта: Объект недвижимости: 1/2 доля в квартире, общей площадью 29,10 кв.м, этаж расположения: 3, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0010101:4348, адрес (местоположение): Московская область, г. Химки, Юбилейный просп., д. 10, кв. 39	2 715 000 (два миллиона семьсот пятнадцать тысяч) руб.

15.1 Подпись Оценщика

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «ИНЕКС» его подпись заверяется печатью данной организации.



Бакай А.А.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИСТОЧНИКОВ

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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления Отчета.

Книги, справочные и периодические издания

13. Рутгайзер В.М.«Оценка рыночной стоимости недвижимости». – М., 1998 г.
14. Грязнова А., Федотова М.«Оценка недвижимости». – М., 2003 г.
15. Коростелев С.П. «Оценка недвижимости». – М., 1998 г.
16. Шабалин В.Г. «Сделки с недвижимостью» (табл. 1.3.3), М: «Филинъ», 2001 г.
17. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
18. П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 г.
19. Основы оценки стоимости имущества. Учебник. – Москва: ООО «Российское общество Оценщиков», 2011 г.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЕКС"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

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

Главный государственный
налоговый инспектор



Мочалкина Любовь Николаевна

Подпись , Фамилия, инициалы

МП



серия 77 №017810297



г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «22» мая 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20174/23****1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ИНЕКС»
105068, г.Москва, ВН.ТЕР Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БАСМАННЫЙ, ул НИЖНЯЯ КРАСНОСЕЛЬСКАЯ, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3
ИНН: 9710011846 КПП: 770101001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115192, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.«Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810801300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-оферты Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях. Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах, определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытков, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с условиями страхования по Полису-оферте (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «02» ноября 2016 г. (далее – Правила – или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphast.ru/polisoffer/Block/0c470c480c19ff1c1c8d6e25fd0d98af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 436, 438 ГК РФ, согласно Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и срете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляет акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты.
Условия страхования по Полису-оферте: Страховщик разъяснил условия страхования;
б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователи;

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «23» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «22» июня 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «22» июня 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию
Андрей Роман Анатольевич

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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01616

Выдано 03.11.2020 г.

**Бакай
Александр Анатольевич**

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков
03.11.2020
за регистрационным № 1616.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. А. Палочкин

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



г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» июня 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/20194/23****1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Бажай Александр Анатольевич
Дата рождения 14.08.1982
ИНН: 972701060226
Паспорт серия 4608 номер 682417
Выдан ТП В ГОР. ЩЕЛКОВО ОУФМС РОССИИ по московской обл. в щелковском Р-НЕ 10.09.2009
Код подразделения 500-179

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.«Б»,
ИФН: 77130565434 КПП: 772501001
Расчетный счет: 407018109001300000356 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30191810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящая Полисом-оферта Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытков, причиненный в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c43a4bc19fffc1ca36e625f6dd66aaf.pdf> и являются его неотъемлемой частью.
3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой по почтовому адресу Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его агента. При этом агентом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счите, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.
В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.
3.3. Осуществление акцепта (оплаты страховой премии) Страховщиком:
а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получены, ознакомлены и согласованы с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
в) согласен с использованием Страховщиком факсимального воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя;
д) дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «06» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «04» июня 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМIA:

7.1. 11 11 000,00 (Однинадцать тысяч и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» июня 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
столичному филиалу
Анатолий Евгений Анатольевич
дата: 05.06.2023
ФИО: А.Е.Анатольев
Год: 2023
Серия: 000179

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034336-1

« 21 » октября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бакаю Александру Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » октября 2022 г. № 273

Директор

А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » октября 2025 г.

АО «ФГУП ЦРН». Издание 2021 г. № 13 № 912



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНİZАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru

Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**Выписка № 23011703
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка выдана по заявлению Бакая Александра Анатольевича о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 03.11.2020 г. за регистрационным № 1616.77.

Бакай Александр Анатольевич имеет высшее образование, что подтверждается дипломом №115277, выданным «Межрегиональной Академией управления персоналом» 30.12.2009 г., и дипломом о повышении квалификации Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования "Международная академия оценки и консалтинга" № 772401316086 от 10.09.2015 по специальности "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" Бакаю Александру Анатольевичу выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 017679-1 от 25.10.2019 г., а так же квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 017817-2 от 20.12.2019 г.

Трудовой стаж Бакая Александра Анатольевича исчисляется с 2006 г. Стаж в области оценочной деятельности исчисляется с 01.04.2014 года. Оценочную деятельность Бакай А.А. осуществляет на основании трудового договора от 06.06.2019 г. с ООО «ИНЕКС», которое является его основным местом работы.

За 2020 год оценщиком Бакаем А.А. отчеты об оценке не выполнялись, и не подписывались.

За 2021 год оценщиком Бакаем А.А. выполнено 2 отчета об оценке, из них: 1 - по направлению «оценка недвижимого имущества»; 1- «другие виды оценки».

За 2022 год оценщиком Бакаем А.А. выполнено 2601 отчета об оценке, из них: 1499 - по направлению «оценка недвижимого имущества»; 289- «оценка движимого имущества»; 57- по направлению «оценка бизнеса», 756- по направлению «другие виды оценки».

В соответствие с утвержденным планом проведения плановых проверок в МСНО-НП «ОПЭО» в отношении члена Бакая А.А. плановая проверка не проводилась.

По состоянию на 17.01.2023 год мер дисциплинарного воздействия в отношении Бакая А.А. не применялось, жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием), вышеуказанного члена МСНО – НП «ОПЭО», в результате нарушения им требований Федерального закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО – НП «ОПЭО», правил деловой и профессиональной этики, установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком, по состоянию на 17.01.2023 г. не имеется.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «17» января 2023 г.

Дата составления выписки «17» января 2023 г.

Врио Исполнительного директора
МСНО-НП «ОПЭО»

Даниленко В.Н.



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Бакай

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ

о професиональной переподготовке

772401316086

Александр Анатольевич
принял(а) профессиональную переподготовку в (на)
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной

профессиональной программе "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Геннадий от

10.09.2015 г. Протокол № 13

аналог предоставляет право
на выполнение профессиональной деятельности в сфере
оценки собственности: оценки стоимости
предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер

3388

Город

Москва

М.Г.

Е.И. Нейнай**Е.М. Грайгер****И.М. Захарук**

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
21.07.2021г.	
Кадастровый номер:	50:10:0010101:4348
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1038; Инвентарный номер 311:090-1038/39; Условный номер 50-50-10/037/2010-105
Местоположение:	Юбилейный проспект
Площадь:	29.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 03
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2521456.51
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0010101:229
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, разрешенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Феоктистов Алексей Васильевич



СМАЗЫЧИНА О.Ф.

полное наименование должности	подпись	СМАЗЫЧИНА О.Ф.
		М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
21.07.2021г.	
Кадастровый номер:	50:10:0010101:4348

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Сагайченко Василий Сергеевич
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 1/2 50:10:0010101:4348-50/215/2021-2 21.07.2021 10:25:18
3	Документы-основания	3.2 Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 26.11.2015 Документ нотариально удостоверен: 26.11.2015 врио нотариуса города Москвы Шабариной Е. В. 5-1827
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.1 не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	6.1 данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	7.1 данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	8.1 данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	9.1 данные отсутствуют
10	Правоприменяния и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	10.1 отсутствуют



СМАЗЫЧИНА О.Ф.

полное наименование должности	подпись	СМАЗЫЧИНА О.Ф.
		М.П.

19. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ (ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, А ТАКЖЕ СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ)

[khimki.cian.ru](#) Продажа однокомнатной квартиры 31м² Юбилейный просп., 43, Химки, Московская область, мкр. Новые Химки м. Речной вокзал - база ЦИАН, объявление 279618865

Хорошая цена

1-комн. квартира, 31 м²

Московская область, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 43 [На карте](#)

▲ Речной вокзал 9 мин. ▲ Хорино 11 мин. ▲ Планерная 9 мин.
Л Куркинское шоссе 3 км от МКАД / Л Ленинградское шоссе 2 км от МКАД

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Сообщение](#) [Пожаловаться](#)



Общая площадь: 31 м² Жилая площадь: 15,5 м² Площадь кухни: 6,5 м²
Этаж: 2 из 5

О КВАРТИРЕ
Просторная однокомнатная квартира с хорошим ремонтом! Для комфортного проживания с первых дней в квартире остается вся кухонная гарнитур с встроенной техникой, диван, шкаф в ванной также возможна обсуждение иной мебели. В квартире выполнен косметический ремонт в 2018 году. Балкон не утеплен. Окна выходят во двор (и не на детскую площадку), что обеспечивает тишину не только в ночные

[Узнать больше](#)

7 200 000 ₽ [+ дет.](#)

Сделать за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 6 984 000 >

Ипотека
Цена за метр 232 258 ₽/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна

+7 915 182-95-11
 Специалист работает с 9:00 по 22:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам
[Написать](#)

МОСТ Агентство недвижимости
Документы проверены

РИЕЛАТОР
Кристина Куликова
★ 4,3 - 15

Вклад с доходностью 15% в рублях
Денег можно снять в любой момент
от 10 000 рублей до 1 000 000 рублей
до 100% дохода в месяц

РЕДАКТОР ЖК «1-й Южный»
Сез квартал от 3500 руб./мес.
+7 (495) 489-33-67

Реквизиты ООО «Специализированный застройщик «Портники-конфеты», ОГРН 115774627222, г. Москва, ул. Мельничная, д.13, стр.1, комната 22. Застраиваем ДОК-1 Южный. ПД не нацелен.ру и юз1.ру.
Генеральный подрядчик от 3,501,99 до 5,001,99 рублей включительно при покупке

[khimki.cian.ru](#) Купить однокомнатную квартиру 31.8м² Юбилейный просп., 74, Химки, Московская область, мкр. Новые Химки м. Химки - база ЦИАН, объявление 269089134

Хорошая цена

1-комн. квартира, 31,8 м²

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 74 [На карте](#)

▲ Химки 7 мин. ▲ Молжаниново 8 мин. ▲ Планерная 9 мин.
Л Ленинградское шоссе 3 км от МКАД / Л Ленинградское шоссе 9 км от МКАД

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Сообщение](#) [Пожаловаться](#)



Общая площадь: 31,8 м² Жилая площадь: 18 м² Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 9 из 9

Документы готовы.
Любой вид расчета.
Полная сумма в ДКП

7 450 000 ₽

Сделать за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 7 226 500 >

Ипотека
Цена за метр 234 277 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 964 561-35-75
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам
[Написать](#)

ГЕФЕСТ Агентство недвижимости
Документы проверены

ТИКИНОВО Для очень больших целей
Портники-М 1-й Южный конфеты

РЕДАКТОР ЖК «1-й Южный»
Сез квартал от 3500 руб./мес.
+7 (495) 489-33-67

Реквизиты ООО «Специализированный застройщик «Портники-конфеты», ОГРН 115774627222, г. Москва, ул. Мельничная, д.13, стр.1, комната 22. Застраиваем ДОК-1 Южный. ПД не нацелен.ру и юз1.ру.
Генеральный подрядчик от 3,501,99 до 5,001,99 рублей включительно при покупке
[Перейти на сайт](#)

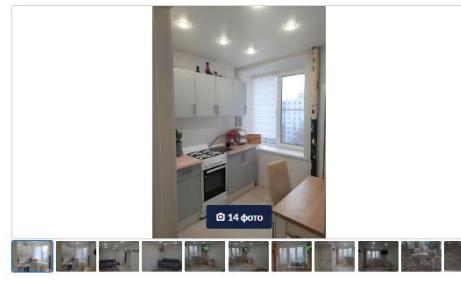
Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Химках > Ленинградское шоссе > Пятницкое шоссе > Новые Химки > Юбилейный проспект

Обновлено: 17 дек, 11:04 949 просмотров, 6 за сегодня

Хорошая цена

1-комн. квартира, 30 м²Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 60 [На карте](#)

Л. Ленинградское шоссе 2 км от МКАД, П. Пятницкое шоссе 9 км от МКАД

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)

14 фото



Общая площадь

30 м²

Жилая площадь

19 м²

Площадь кухни

5 м²

Этаж

7 из 9

Год постройки

1974

Стоимость актуальна до 20 декабря! Планировка линейная!
Квартира не угловая!!!
Проходит замечательная квартира, чистая, теплая, уютная! Недавно произведен качественный ремонт.
Квартира из серии- покупай, заезжай, живи!!)
Самый центр Старых Химок!
Удобное транспортное сообщение, остановки у дома, развитая инфраструктура вокруг.[Узнать больше](#)**7 100 000 ₽**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 887 000

Ипотека

Цена за метр 206 667 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 919 775-41-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)[Написать](#)

Автор объявления

Анатолий Арефьев

4.0 · 21



ЖК Solyon City от ФСК

3 комнаты от 31,600 руб. в месяц

+7 (495) 256-24-38



Разработчик ООО «ФСК Лицер строительной группы», ОГРН 1187746562915, г. Москва, ул. Малышева, 13/1, этаж 1 стр. 22, ЖК «Одиссей Сити». Эксклюзивный ФСК Сибирь Сити. Планы на неиздан.драфт и фактический момент 31.08.2017 год. Планы для внесения в эксплуатационную документацию.

[Перейти на сайт](#)

ЖК «Южная Битца» от ГК ФСК

Онлайн-кассир до 14% Район 8

20. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ДОКУМЕНТ ПРОШУРОВАН
С СЕЙ ЧАС ПЕЧАТЬ ОРГАНИЗАЦИИ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР СТРАНИЦ
БОРЗОВ Г. А.

