

ОТЧЕТ ОБ  
ОЦЕНКЕ

## ОТЧЕТ №2306/695



### Заказчик

ООО "АСГ-Рус Юридические услуги" в  
интересах ПАО "Совкомбанк"



### Исполнитель

ООО «ИНЕКС»



### Оценщик

Парфенова Елена Николаевна

### Объект оценки:

Объект недвижимости: квартира, общей площадью 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54

### Дата оценки:

23 июня 2023 г.

### Дата составления отчета

23 июня 2023 г.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг №2306/695 от 23 июня 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) Объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54, по состоянию на 23 июня 2023 г.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с требованиями оценочного законодательства:

- 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);
- Стандартам оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

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 Объекта оценки с учетом округлений на 23 июня 2023 г. составила:

Таблица 1. Заключение о стоимости

<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54, по состоянию на 23 июня 2023 г. с учетом округления составляет:</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки	7 193 000 (Семь миллионов сто девяносто три тысячи) руб.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, 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

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>8</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ .....</b>	<b>12</b>
5.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	12
5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	12
<b>6. АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>14</b>
<b>7. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>15</b>
<b>8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ....</b>	<b>20</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
9.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ (ИМУЩЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	24
9.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
9.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ ...	28
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>29</b>
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>30</b>
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>53</b>
12.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....	53
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ .....	57
<b>13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>59</b>
13.1 ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	59
13.2 ВЫПОЛНЕНИЕ АЛГОРИТМА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В РАМКАХ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	59
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>82</b>
<b>15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>83</b>
15.1 Подпись Оценщика .....	83
<b>16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>84</b>
<b>17. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ .....</b>	<b>85</b>
<b>18. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА .....</b>	<b>92</b>
<b>19. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>96</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2306/695

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	14	34,70 / нет данных	нет данных	нет данных
	Наличие обременений (ограничений)			Характер обременений		
	Есть			Ипотека		
Описание здания	Тип здания	Этажность	Год постройки	Год последнего капитального ремонта здания	Физический износ здания, %	
	Панельное здание	16	1987	-	30,00%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), лит., № кв./ком./пом.		
	Москва	-	г Москва, г Зеленоград	корпус 1925, квартира 54		
Цели и задачи оценки	Определение стоимости (рыночная) Объекта оценки для решения имущественных споров (ст. 8 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ)					
Заказчик оценки	ООО "АСГ-Рус Юридические услуги" в интересах ПАО "Совкомбанк"					
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг №2306/695 от 23 июня 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	«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 23 июня 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
Парфенова Елена Николаевна	С 2001 года	№ 005436	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Действительный член Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», включена в реестр Оценщиков за регистрационным № 005436	Договор страхования ответственности оценщика №0991R/776/20193/23 от 05.06.2023 г. Срок действия с 05 июня 2023 г. по 04 июня 2024 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей	Образование в области оценочной деятельности получено в Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП № 608738, регистрационный номер 1341. Повышение квалификации по программе оценочная деятельность подтверждено свидетельством о повышении квалификации «Международной академией оценки и консалтинга по программе оценочная деятельность» свидетельство регистрационный №2214, 2015 год. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023740-1 от 02.07.2021 г.
Даты	Осмотра объекта		Оценки		Составления отчета	
	Без осмотра		23 июня 2023 г.		23 июня 2023 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода		Доходного подхода		Затратного подхода	
	7 193 484		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость					
	7 193 000 (Семь миллионов сто девяносто три тысячи) руб.					

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик \_\_\_\_\_ (Парфенова Елена Николаевна)

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





## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 Задание на оценку

Наименование	Описание	
Объект оценки	Объект недвижимости: квартира, общей площадью 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54	
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(и) объекта оценки	Штольц Анатолий Иванович, доля в праве 1/2, Штольц Марина Валентиновна, доля в праве 1/2	
Цель оценки (закон, подтверждающий необходимость определения стоимости если необходимо)	Определение стоимости (рыночная) Объекта оценки для решения имущественных споров (ст. 8 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ)	
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	23 июня 2023 г.	
4. Предполагаемое использование объекта	В предположении наиболее эффективного использования	
5. Характер сделки	Добровольная в типичных условиях	Вынужденная продажа
	да	-
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Все заинтересованные в судебном процессе лица	
Вид стоимости	Определение стоимости (рыночная) объекта Оценки в предпосылке о текущем использовании	
Дата осмотра объекта оценки	Без осмотра	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта недвижимости не производился, в связи с ограничением доступа для осмотра	
Период (срок) проведения работ по оценке	С даты заключения договора (23 июня 2023 г.) до даты составления Отчета об оценке (23 июня 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 допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки	Специальных допущений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 5 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: Свидетельства о государственной регистрации права от 07.08.2008 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 3.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Заказчик оценки	ООО "АСГ-Рус Юридические услуги" в интересах ПАО "Совкомбанк", карточка предприятия: ИНН/КПП: 7703679237 / 770301001, ОГРН, дата выдачи: 5087746400980 от 14 ноября 2008 г., юридический адрес: 123022, город Москва, 2-Я Звенигородская ул, д. 13 стр. 1, этаж 2 помещ. №VIII, комната №21-27, фактический адрес: 123022, город Москва, 2-Я Звенигородская ул, д. 13 стр. 1, этаж 2 помещ. №VIII, комната №21-27

Таблица 3.2. 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 23 июня 2023 г. по 22 июня 2024 г. Страховая сумма - 100 000 000 (Сто миллионов) 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 3. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Фамилия Имя Отчество Оценщика, выполнившего Отчет	Парфенова Елена Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», включена в реестр Оценщиков за регистрационным № 005436 (местонахождение саморегулируемой организации: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование в области оценочной деятельности получено в Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП № 608738, регистрационный номер 1341. Повышение квалификации по программе оценочная деятельность подтверждено свидетельством о повышении квалификации «Международной академией оценки и консалтинга по программе оценочная деятельность» свидетельство регистрационный №2214, 2015 год
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023740-1 от 02.07.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика №0991R/776/20193/23 от 05.06.2023 г. Срок действия с 05 июня 2023 г. по 04 июня 2024 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 2001 года
Адрес электронной почты	info@inex.company
Контактный телефон	8 (499) 495-17-40



Наименование	Описание
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
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим оценщик, Парфенова Елена Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Парфенова Елена Николаевна, 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, Парфенова Елена Николаевна, 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.

Таблица 3.4. 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	Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

#### **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 наличии 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 фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов;
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 3 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, оговариваемых 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 оценке, 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. Используются 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.
- Федеральном стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
- 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 5.1. 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 на основании документов, предоставленных Заказчиком
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. Используемая 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. Используемая 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);
  - Стандартам оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

## 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, совершаемой 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 воспроизводства 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 современный 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.

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 совершении 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 равноценную полезность, имеющему современный 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 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54.

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 9.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки


Параметр	Описание параметра
<b>Характеристика месторасположения</b>	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54
Административный округ/район	Крюково р-н, Зеленоград, 19-й мкр
Ближайшая станция метро, железнодорожная станция, автобусная остановка	железнодорожная станция "Крюково"
Расстояние от остановки общественного транспорта	12 мин. пешком
<b>Описание района расположения Объекта оценки</b>	
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
<b>Описание здания, подъезда</b>	

Параметр	Описание параметра	
Год постройки здания	1987	
Износ здания, в котором расположен Объект оценки	30,00%	
Год последнего капитального ремонта здания	-	
Запланирован капитальный ремонт\реконструкция здания	Нет	
Планируется снос здания	Нет	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация жилья»	Не участвует	
Материал стен здания	Панельное здание	
Тип фундамента здания	Свайный	
Тип перекрытий	Железобетонные	
Состояние кровли	Хорошее	
Состояние здания, в котором расположен Объект оценки	Хорошее	
Этажность здания	16	
Состояние подъезда	Хорошее	
Техническое обустройство здания	Электроснабжение	В наличии
	Водоснабжение холодное	В наличии
	Водоснабжение горячее	В наличии
	Канализация	В наличии
	Газоснабжение	Отсутствует
	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	77:10:0006006:2281	
Этаж расположения / этажность секции	14 / 16	
Количество комнат	1	
Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	нет данных	
Общая площадь без учета неотапливаемых помещений, кв.м	34,70	
Жилая площадь, кв.м	нет данных	
Площадь вспомогательного назначения, кв.м	нет данных	
Площадь кухни, кв.м	нет данных	
Высота потолков, м	нет данных	
Количество и тип санузлов	нет данных	
Наличие лоджии/балкона (или иных неотапливаемых помещений)	В наличии	
Вид из окна	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	
Общее состояние отделки	Требуется косметического ремонта	
Наличие мебели, бытовой техники при продаже	Условно свободная от мебели, бытовой техники при продаже	
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	

Параметр	Описание параметра
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека
Правообладатель(и) объекта оценки	Штольц Анатолий Иванович, доля в праве 1/2, Штольц Марина Валентиновна, доля в праве 1/2
<b>Дополнительная информация</b>	
Балансовая стоимость объекта, руб.	Балансовая стоимость отсутствует, так как объект оценки принадлежит физическому лицу
Фотографии Объекта оценки	Результаты фотофиксации объекта недвижимости представлены в Приложении 4 настоящего Отчета Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

Источники информации: <https://flatinfo.ru/>, <https://dom.mingkh.ru/>,  
<https://yandex.ru/maps/>, расчет Оценщика, анализ Оценщика, данные Заказчика

Рис. 1. Данные об объекте оценки, взятые с сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)



Недвижимость

Дата обновления информации: 24.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

77:10:0006006:2281

Дата присвоения кадастрового номера

23.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54

Площадь, кв.м

34.7

Назначение

Жилое

Этаж

14

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

3856599.99

Дата определения

01.01.2021

Дата внесения

01.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер

2-326085

Инвентарный номер

54

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Общая долевая собственность

№ 77-77-10/012/2008-573 от 07.08.2008

Общая долевая собственность

№ 77-77-10/012/2008-573 от 07.08.2008

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

№ 77-01/14-78/2001-279.3-1

Ипотека

№ 77:10:0006006:2281-77/017/2019-3

отсутствует

№ 77-77-10/012/2008-566



## 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:

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

где:

$D_n$  – накопленный износ;  $D_f$ ,  $D_{\text{фун}}$ ,  $D_v$  – физический, функциональный и внешний износы.

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

$$И(\%) = ЭВ/ЭЖ \times 100,$$

где:

ЭВ - 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;

ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта.

Типичный срок экономической жизни здания определялся согласно таблицы ниже.

Таблица 9.2. 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, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

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

Расчет физического износа представлен в таблице ниже:

Таблица 9.3. Расчет физического износа здания

Наименование здания	Год постройки	Хронологический возраст объекта, лет	Нормативный срок службы, лет	Физический износ здания
Жилой дом	1987	36	120	30,00%

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 30,00%.

### 9.3 Описание местоположения объекта оценки

**Зеленоград** (букв. зелёный город; полностью официально Зеленоградский административный округ) — город в России, образующий один из 12 административных округов Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу от центра Москвы. Первый из трёх округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники.

По состоянию на 2021 год самый маленький по территории и предпоследний по населению округ Москвы. Вместе с тем Зеленоград как обособленный населённый пункт мог бы войти в пятёрку крупнейших городов Подмосковья (уступая Балашихе, Подольску, Химкам и опережая Мытищи) и в первую сотню городов России.

Население

1970	1975	1976	1979	1982	1985	198 <sup>8</sup>	1987	1989
98 000	↗131 000	→131 000	↗141 000	↘137 000	↗152 000	↘151 000	↘148 000	↗159 000
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
↗160 000	↗163 000	↗171 000	↗175 000	↗183 000	↗192 000	↗199 000	↗202 000	↗206 000
1999	2000	2001	2002	2009	2010	2012	2013	2014
↗206 800	↗207 100	↗207 800	↗215 727	↗217 560	↗221 712	↗223 584	↗226 477	↗229 926
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2023	
↗232 489	↗237 897	↗239 861	↗243 084	↗246 535	↗250 453	↗256 775	↗262 505	

Научные и промышленные организации[править | править код]

*Ведущие предприятия города по мнению Большой российской энциклопедии (2020 год)*

- «Ангстрем» — разработка и производство интегральных схем;
- Зеленоградский электродный завод;
- Институт проблем проектирования в микроэлектронике РАН;
- «Микрон» — разработка и производство интегральных схем;
- «Миландр» — разработка интегральных схем;
- «НИИ материаловедения» — разработка специальных материалов;
- «НИИ точного машиностроения» — разработка оборудования для электронной промышленности;

- «НИИ физических проблем Национального исследовательского центра „Курчатовский институт“»
- «НТ-МДТ» — разработка и производство сканирующих зондовых микроскопов и зондовых нанолaborаторий;
- «Ситроникс Смарт Технологии» — производство смарт-карт;
- «Технологический центр „МИЭТ“»;
- «ЭЛАС» («Компонент») — разработка и производство навигационной, телеметрической, радиолокационной и космической аппаратуры;
- «Элпа» — разработка и производство пьезокерамических материалов и изделий.
- Внутригородская сеть общественного транспорта состоит из 26 автобусных маршрутов Зеленоградского автокомбината (филиал ГУП «Мосгортранс»).
- В 2001 году Зеленоград стал первым городом в России, где в порядке эксперимента на наземном общественном транспорте (на автобусном маршруте № 16) была введена автоматизированная система учёта пассажиропотока (получившая название «Автоматизированная система контроля проезда», АСКП). Внешним проявлением системы стало появление на входе в салон турникета и валидатора. К середине 2002 года система была распространена на все внутригородские маршруты, а в 2007 году и на междугородный экспресс № 400.
- Регулярное междугороднее сообщение осуществляется электропоездами Октябрьской железной дороги (с городами Москва, Химки, Солнечногорск, Клин, Конаково и Тверь) и автобусами Зеленоградского автокомбината, подмосковного транспортного автопредприятия «Мострансавто» и компании «Автолайн» (с городами Москва, Химки, Истра, Солнечногорск и рядом населённых пунктов Солнечногорского городского округа).

#### Высшие учебные заведения

- Национальный исследовательский университет «МИЭТ»,
- Зеленоградское отделение (Институт делового администрирования) Московского городского педагогического университета.

#### Средние специальные учебные заведения

- Филиал «Зеленоградский» Медицинского колледжа № 7 — бывший (до объединения) Медицинский колледж № 8,
- Политехнический колледж № 50 имени дважды Героя Социалистического Труда Н. А. Злобина.

#### Спортивные сооружения

- Футбольный стадион «Ангстрем» (база футбольного клуба «Зеленоград»).
- Спорткомплекс «Орбита» (в Парке Победы): ледовый дворец, универсальный спортивный зал, бассейн «Благовест» (короткая вода, 25 метров), регбийный стадион (база регбийного клуба «Зеленоград»).
- Футбольный стадион «Элион».
- Спорткомплекс МИЭТа: футбольный стадион, универсальный спортивный зал, бассейн (короткая вода, 25 метров).
- Ледовый дворец «Зеленоградский» (база хоккейного клуба «Зеленоград»).
- Универсальный спортивный зал Дома творчества детей и молодёжи.
- Картодром «Назарьево».
- Велодром «Зеленоградский»
- Дворец Единоборств «Рекорд»
- СК «Олимп»

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Зеленоград>

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

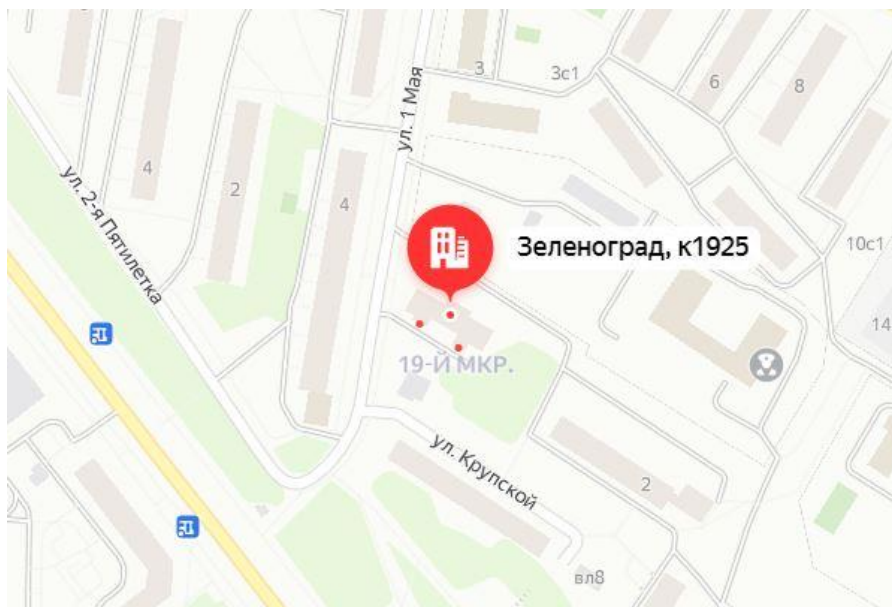
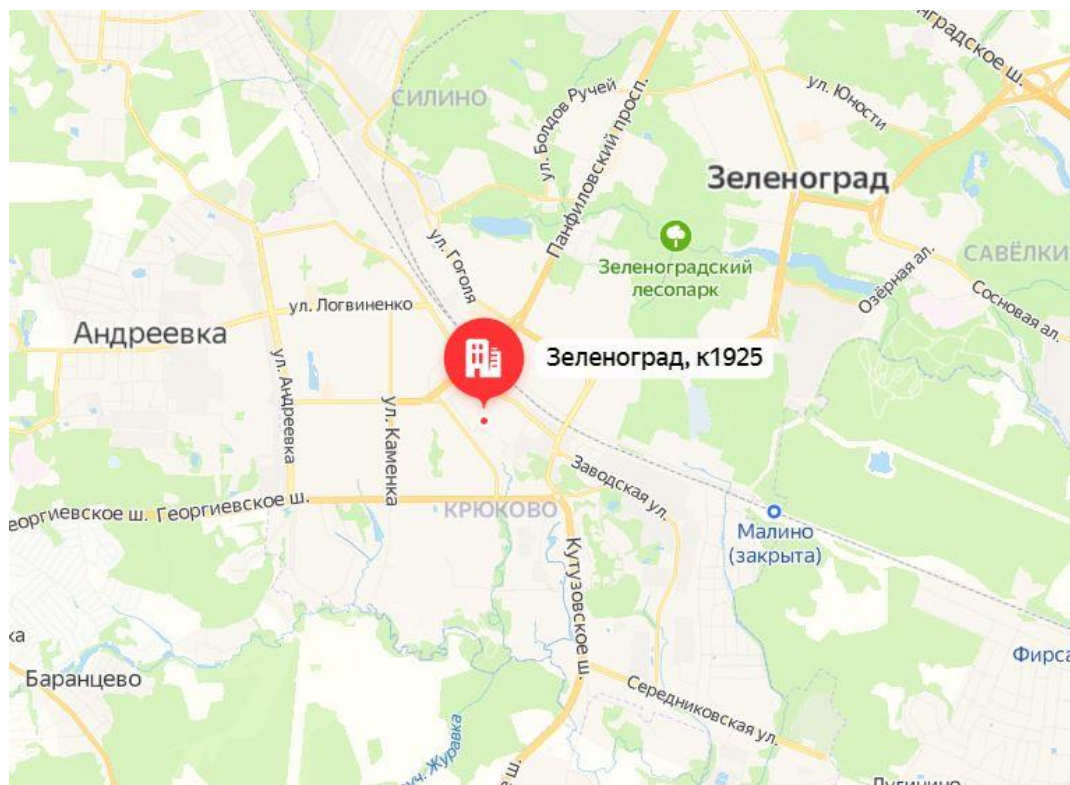


Рис. 3. Местоположение объекта оценки на карте города относительно крупных магистралей (<https://yandex.ru/maps>)



#### **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 информация, 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: Свидетельства о государственной регистрации права от 07.08.2008 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.

Объектом оценки является: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54.

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**

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неокOLONIALной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всесильным, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж — те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами.

Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой — остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния.

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 геополитическую 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. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, 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. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и 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 перспективной.

#### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>)

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

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020	2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	<b>+5,6</b>	<b>151455,6</b>	<b>-2,1</b>
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	<b>+3,2</b>		<b>-1,0</b>
3.	Инвестиции в основной капитал ( <b>15,1%</b> от ВВП)	<b>+7,8</b>	<b>22945,4</b>	<b>+5,9</b>

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-февр 23
--	--	-------	-------	-------------

		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	<b>+6,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,0</b>
5.	Продукция сельского хозяйства	<b>-0,4</b>	<b>+10,2</b>	<b>+2,7</b>
6.	Строительство (объем СМР)	<b>+6,0</b>	<b>+5,2</b>	<b>+10,9</b>
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	<b>+24,6</b>	<b>+11,0</b>	<b>-0,2</b>
	- нежилых помещений, т.ч.:	<b>+10,5</b>	<b>-1,8</b>	н.д.
	- промышленных		<b>+10,4</b>	н.д.
	- сельскохозяйственных		<b>-28,8</b>	н.д.
	- административных		<b>+16,6</b>	н.д.
	- торговых и других коммерческих		<b>-2,2</b>	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)		<b>+8,4</b>	н.д.
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	<b>+38,9</b>	<b>+1,1</b>	<b>+8,3</b>
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	<b>+5,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,3</b>
	- железнодорожного транспорта (доля - около 48%):	<b>+4,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>+3,5</b>
	- Трубопроводного (около 45%)	<b>+7,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>-6,6</b>
	- Автомобильного (около 5%)	<b>+5,0</b>	<b>+1,8</b>	<b>+10,4</b>
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	<b>+7,3</b>	<b>-6,7</b>	<b>-7,2</b>
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	<b>+17,5</b>	<b>+3,6</b>	<b>+3,4</b>
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	<b>+27,5</b>	<b>+4,7</b>	<b>+10,8</b>

(в рублях в текущих ценах)

13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	21/20 г.	янв 22/21 г.	янв 23
	- номинальная	<b>+11,5</b>	<b>+10,8</b>	<b>+12,4</b>
	- реальная (учитывает инфляцию)	<b>+4,5</b>	<b>+1,9</b>	<b>+0,6</b>
14.	Ключевая ставка ЦБР с <b>19.09.22г.</b> составляет, %:		<b>+8,5</b>	<b>+7,5</b>
15.	Инфляция <b>февраль 23/22</b> года, %			
	- промышленная		<b>+24,1</b>	<b>-6,1</b>
	- потребительская		<b>+6,5</b>	<b>+11,4</b>

(в рублях в текущих ценах)

		21/20, %	22/21, %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	<b>+2,6р</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	<b>-12,6</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		<b>-18,1</b>
	- Строительных (доля - около 2,2%)		<b>в 2,3 раза</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		<b>-19,4</b>
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		<b>-21,1</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		<b>+37,5</b>
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		<b>-6,2</b>
	- пищевых продуктов		<b>+59,4</b>
	- одежды		<b>+51,5</b>

	- производство нефтепродуктов		<b>+24,3</b>
	- химические производства		<b>+16,6</b>
	- металлургическое производство		<b>-42,8</b>
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		<b>-9,0</b>
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец <b>декабря</b>	<b>+18,8</b>	<b>17,2</b>
	- просроченная кредиторская задолженность	<b>5,9 %</b> от кредиторск задолж	<b>4,8 %</b> от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на <b>01.02.23</b>	<b>+19,5</b>	<b>+22,4</b>
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.03.23</b>	<b>+23,9</b>	<b>+9,3</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	<b>+25,1</b>	<b>+16,9</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	<b>0,6%</b>	<b>0,4%</b>
20.	Доходы консолидированного бюджета России		<b>+17,7</b>
21.	Международные резервы (ЗБР), на <b>24.03.23г.:</b> <b>594,6</b> млрд. долл. США	<b>+8,3</b>	<b>-1,6</b>
22.	Фонд национального благосостояния на <b>01.03.23г.:</b> <b>11,1</b> трлн. руб. или <b>147,2</b> млрд. долл. США ( <b>7,4 %</b> от ВВП)	<b>-0,5</b>	<b>-10,6</b>
23.	Государственный внешний долг, на 01.03.23г. <b>56,8</b> млрд. долл. США	<b>+5,3</b>	<b>-3,1</b>

	Статьи платежного баланса Российской Федерации ( <a href="#">по данным БР</a> ) <b>январь — декабрь 2022</b>	млрд. долл США	22/21, %
24.	Счет текущих операций в т.ч.:	<b>227,4</b>	<b>+85,9</b>
25.	- экспорт	<b>628,1</b>	<b>+14,2</b>
26.	- импорт	<b>345,8</b>	<b>-9,0</b>
27.	- баланс первичных и вторичных доходов (превышение доходов к выплате над доходами к получению, в основном в недружественные страны)	<b>-54,9</b>	<b>+14,9</b>
28.	Сальдо финансового счета, включая резервные активы (отток капитала)	<b>223,2</b>	<b>+82,5</b>

### Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: 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 незаконных



финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций - **12,6%**, в том числе, добывающих полезные ископаемые - **19,4%**, с другой — рост экспорта товаров и услуг **+14,2%** (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году **+82,5%**. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме **223,2** млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь **15,1%** от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году **+19,5%**, в 2022 году **+22,4%**, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: **+25,1%**, **+16,9%**) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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**

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено **703,4** тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в



эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом 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 низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой 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 кризиса долларовой системы, 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 рынков, 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 способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к

стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной 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, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.
5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2023 года.*

## **11.2 О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 января 2023 года.**

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

Миграционное снижение в январе-ноябре 2022 года – 18 933 человека.

(Справочно: январь-ноябрь 2021 года миграционный прирост – 12 425 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь-декабрь 2022 г. составила 7197,1 тыс. человек, в их числе 7038,2 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 158,9 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу декабря 2022 г. составила 44070 человек, из них 28136 человек имели статус безработного, из них 18455 человек получали пособие по безработице.

На конец декабря 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

В декабре 2022 г. признано безработными 5667 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1433 человека или в 1,3 раза).

Численность трудоустроенных безработных в декабре 2022 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1357 человек и составила 2157 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021 г. составил 108,5%, в декабре 2022 г. с ноябрем 2022 г. – 120,9%.

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 101,0%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в декабре 2022 г. составила 6856,49 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с ноябрем 2022 г. на 1,2%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась – на 6,0%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчёте на душу населения – 21 718 рублей, для трудоспособного населения – 24 801 рубль, для пенсионеров – 16 257 рублей, для детей – 18 770 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022- 2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2023 г. – 24 801 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2022 г., по оперативным данным составила 113722,3 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2021 г. на 8,1 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2022 г. составила 96,6 % к уровню ноября 2021 г.

На 1 января 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 982769 единиц.

По состоянию на 1 декабря 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 5977,7 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 6574,1 млрд рублей прибыли).

На 1 декабря 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 71634,8 млрд рублей, из неё просроченная – 1525,2 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2021 г. – 1,8 %, на 1 ноября 2022 года – 2,3%).

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2022 г. составила 34091,1 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1412,5 млрд рублей или 4,1% (на 1 декабря 2021 г. – 3,7%, на 1 ноября 2022 г. – 4,5 %).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2022 г. составила 32639,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1244,3 млрд рублей или 3,8% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 декабря 2021 г. – 3,6%, на 1 ноября 2022 г. – 3,9%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2023 г. составила 34,5 млн рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 января 2023 г. отсутствует.

Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/7e9/7e9b0d6ffab38f43eb023946a2c5fd09.pdf>

### **11.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

**В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:**

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

**В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:**

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

**В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:**

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

**В зависимости от степени представленности объектов:**

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

**В зависимости от экономической активности регионов:**

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.



Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

**Вывод:** Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку квартир. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

## 11.4 Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам мая 2023 года

Цены продолжают стоять на месте

Цены на недвижимость в Москве ( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> )	Май 23	Апр 23
Индекс стоимости жилья, Р/м²	253 340	+0,1%
Индекс стоимости жилья, \$/м²	3 219	+2,9%
Индекс стоимости жилья, €/м²	2 946	+3,1%

Май не принес существенных изменений на вторичный рынок московского региона – цены продолжают делать то, что они делали предыдущие четыре месяца. То есть топтаться в пределах статистической погрешности.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), за май средняя стоимость метра на вторичном рынке «старой» Москвы выросла на символические 0,1%. По итогам месяца столичная квартира в среднем стоит 253 340 руб. за кв. м. Таким образом, цены на жилье в Москве почти не меняются с начала года, после снижения на 7,5% с мая по декабрь 2022 г. Читать полностью: <https://www.irn.ru/index/>

В наибольшем плюсе в мае оказались края рынка – наиболее дорогие и, наоборот, самые бюджетные сегменты. Это хорошо видно как в разрезе типов жилья – больше всего прибавили современный монолит-кирпич и старая панель, так и географии – в топе рейтинга находятся престижные Центральный и Западный округа, а также демократичные Юго-Восточный и Южный. Индексы самого дорогого и самого дешевого жилья тоже увеличились больше, чем рынок в среднем.

Причины такой динамики очевидны: наиболее дешевое предложение вымывается быстрее всего благодаря своей доступности, при этом в дорогих сегментах продавцы боятся продешевить.

Цены на жильё по типам домов ( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> )	руб USD EUR	Май 23	Апр 23
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		222 255	+0,4%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		223 463	-0,3%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		240 155	-0,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		249 887	+0,1%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		273 479	-0,3%

Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	263 389	+0,8%
Все панельные и блочные дома	228 624	0,0%
Все монолитные и кирпичные дома	262 252	+0,2%

<u>Цены на жильё по комнатности</u> (www.irn.ru)		РУБ	USD	EUR	Май 23	Апр 23
Однокомнатные квартиры					255 420	+0,1%
Двухкомнатные квартиры					250 093	+0,5%
Трёхкомнатные квартиры					240 287	-0,4%
Многокомнатные квартиры					262 008	+0,2%

<u>Цены на жильё по округам</u> (www.irn.ru)		РУБ	USD	EUR	Май 23	Апр 23
Центральный округ					396 916	+0,5%
Юго-Западный округ					283 561	-0,4%
Западный округ					282 561	+0,5%
Северо-Западный округ					263 179	-0,1%
Северный округ					247 692	+0,1%
Южный округ					229 619	+0,3%
Северо-Восточный округ					227 094	-0,2%
Восточный округ					225 650	-0,1%
Юго-Восточный округ					220 606	+0,4%
Все районы старой Москвы за МКАД					202 529	0,0%

<u>"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)</u>				РУБ	USD	EUR	Май 23	Апр 23
Индекс	стоимости	"дорогого"	жилья				355 471	+0,3%
20% самых дорогих квартир								
Индекс	стоимости	"дешевого"	жилья				190 094	+0,7%
20% самых дешёвых квартир								
Индекс			расслоения				1,87	-0,4%
Отношение стоимости "дорогого" к "дешёвому"								

<u>Индексы ожидания и доходности</u> (www.irn.ru)				Май 23	Апр 23
Индекс	ценового	ожидания		+0,1	0,0%



Темп изменения цен на жилье

%/мес.

Индекс

доходности

жилья

0,2 б.деп.

+0,2 б.д.

Сравнение жилья с банковским депозитом

Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

Читать полностью: <https://www.irn.ru/index/>

Несмотря на сезонное снижение спроса, уровень активности на вторичном рынке Москвы пока остается приемлемым – цены поддерживает переток покупателей с первичного рынка, а также наметившийся дефицит ликвидных лотов – см. «Спрос на квартиры в Москве и Подмосковье все больше смещается на вторичный рынок».

Однако летом, с началом сезона отпусков, снижение спроса, скорее всего, продолжится, и это может негативно отразиться на динамике стоимости метра. Возможно, цены предложения продолжают топтаться на месте, но размер скидок, по всей видимости, увеличится.

Источник информации: <https://www.irn.ru/index/>

## Рейтинг районов и метро Москвы по стоимости квартир, руб./кв.м.

([www.irn.ru](http://www.irn.ru))

Это средняя цена квадратного метра жилья по районам. [Подробнее](#)

№	из м	районы	метро	Май 23	Апр 23
1		Остоженка	Кропоткинская, Парк культуры	482 037	+0,6%
2		Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	466 137	0,0%
3		Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	459 046	+0,3%
4		Якиманка	Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская	458 111	+0,7%
5		Центр Москвы	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	450 618	+0,5%
6		Хамовники	Лужники, Спортивная, Фрунзенская	430 640	-0,6%
7		Пресненский	Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года	371 916	+0,3%
8		Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	367 692	+0,5%
9		Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар	364 815	+1,0%
10	+1	Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	359 499	+1,1%
11	-1	Замоскворечье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	359 064	-0,2%

12	Беговой	Белорусская	352 983	+0,4%
13	Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	348 577	-0,2%
14	Гагаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	338 448	+0,2%
15	Донской	Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская	328 564	-0,7%
16	Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёво, Хорошёвская, ЦСКА	318 978	+0,7%
17	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	307 787	-0,3%
18	Филевский парк	Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха	301 061	-0,4%
19	Академический	Академическая	296 003	-1,0%
20		Динамо, Петровский парк	295 974	-0,3%
21	+1 Алексеевский	Алексеевская, Рижская	293 802	+0,5%
22	-1 Басманный	Бауманская	292 855	-0,2%
23	+1 Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	292 183	+0,5%
24	-1 Марьяна роща, Савеловский	Марьяна роща, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	292 089	0,0%
25	Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	289 059	+0,2%
26	+1 Сокольники	Красносельская, Сокольники	287 077	+0,7%
27	-1 Хорошево-Мневники	Зорге, Мнёвники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская	284 989	-0,1%
28	Нижегородский	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Новохоловская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская	282 951	+0,6%
29	Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская, Технопарк, Угрешская	282 625	+0,6%
30	Крылатское	Крылатское	267 985	+0,1%
31	Даниловский, Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	266 897	+0,3%
32	+3 Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	265 421	+1,2%
33	-1 Очаково-Матвеевское	Мичуринский проспект, Озёрная	264 781	0,0%
34	-1 Останкинский, Ростокино	ВДНХ, Ростокино	263 797	-0,2%
35	-1 Покровское- Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	263 158	-0,3%
36	Можайский, Фили- Давыдково	Кунцевская	263 062	+0,5%
37	Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фовизинская	260 776	-0,2%

38		Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	259 027	+0,7%
39	+1	Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	Коломенская	255 539	+0,6%
40	-1	Кунцево	Молодежная	254 727	-0,4%
41		Коньково, Обручевский	Беляево, Калужская, Коньково	253 890	0,0%
42	+1	Соколиная гора	Измайлово, Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электрозаводская	253 132	+0,4%
43	-1	Зюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	252 155	-0,2%
44		Строгино	Строгино	249 791	0,0%
45	+1	Преображенское	Преображенская площадь	249 471	+0,1%
46	-1	Головинский	Водный стадион	247 810	-0,8%
47	+1	Войковский, Коптево	Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево	245 449	+0,5%
48	-1	Куркино, Молжаниновский		243 255	-0,5%
49		Лефортово	Авиамоторная, Андроновка, Лефортово, Соколинская Гора, Шоссе Энтузиастов	239 526	+0,2%
50	+1	Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	234 224	+0,2%
51	-1	Левобережный, Ховрино	Беломорская, Речной вокзал, Ховрино	234 024	-0,4%
52		Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	233 288	+0,3%
53		Северное Тушино, Южное Тушино	Планерная, Сходненская	231 885	+0,1%
54		Солнцево	Говорово, Румянцево, Солнцево	231 017	+0,4%
55		Богородское, Метрогородок	Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив, Улица Подбельского, Черкизовская	229 171	+0,4%
56		Северное Медведково	Медведково	227 820	+0,5%
57		Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	227 306	+0,3%
58	+1	Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	224 987	0,0%
59	-1	Марфино	Владыкино, Лихоборы, Окружная, Петровское-Разумовская	224 848	-0,7%
60		Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный	Верхние Лихоборы, Селигерская	223 580	0,0%
61	+1	Чертаново Южное	Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля	220 514	+0,1%
62	+5	Печатники	Печатники	219 828	+1,3%
63	-2	Ясенево	Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево	219 525	-0,4%

64		Теплый Стан	Теплый Стан	219 164	+0,3%
65	+3	Митино	Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе	218 977	+0,9%
66	-3	Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	Домодедовская, Орехово	218 640	-0,4%
67	-1	Рязанский	Окская, Рязанский проспект, Стахановская	218 361	+0,4%
68	+1	Перово	Перово	217 015	+0,3%
69	+1	Москворечье-Сабурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	216 538	+0,2%
70	+1	Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	216 477	+0,2%
71	-6	Отрадное	Отрадное	216 064	-0,7%
72		Внуково, Ново-Переделкино	Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево, Филатов луг	215 466	-0,2%
73		Северное Бутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	214 920	-0,1%
74		Гольяново, Северное Измайлово	Щелковская	214 360	+0,2%
75		Люблино	Волжская, Люблино	212 337	-0,1%
76		Капотня, Марьино	Братиславская, Марьино	211 239	-0,1%
77	+1	Лианозово	Алтуфьево	209 666	+0,8%
78	-1	Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	207 156	-0,6%
79		Братеево, Зябликово	Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская	206 191	-0,6%
80		Лосиноостровский, Ярославский		204 298	-0,2%
81	+1	Вешняки, Выхино-Жулебино	Выхино, Юго-Восточная	202 902	+0,1%
82	-1	Восточный, Новокосино	Новокосино	202 741	0,0%
83		Южное Бутово	Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Коммунарка, Ольховая, Прокшино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская	197 199	-0,7%
84		Жулебино, Кожухово, Косино-Ухтомский, Некрасовка	Жулебино, Косино, Котельники, Лермонтовский проспект, Лухмановская, Некрасовка, Улица Дмитриевского	194 078	-0,4%
85		Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное		193 800	+0,4%
86		Зеленоград: Крюково, Матушкино, Савёлки, Силино, Старое Крюково		181 689	+0,2%

Источник информации: <https://www.irn.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>

### **11.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

В результате анализа рынка рассматриваемого сегмента недвижимости (жилой недвижимости) информация по совершенным сделкам с объектами аналогичных оцениваемому находится в закрытом доступе, поэтому Оценщик приводит данные по ценам предложения. В рамках анализа рынка исполнителем отчета проанализированы данные о предложениях на продажу подобных объектов (рынок жилья: квартиры (вторичный рынок)), общей площадью, сопоставимой с площадью объекта оценки с целью выявления среднего значения цен и дальнейшего понимания ситуации, сложившейся на открытых рынках недвижимости.

Вторичный рынок объектов оценки развит хорошо. Анализ рынка проводился по электронному источнику массовой информации информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Мониторинг предложений по продаже подобной недвижимости представлен в таблице ниже. В результате анализа на дату оценки было выявлено большое количество предложений. На основании нижеизложенной информации, можно сделать вывод, что на рынке подобных объектов (рынок жилья: квартиры (вторичный рынок)), сопоставимой площади, в районе расположения Объекта оценки предложения о продаже находятся в диапазоне от 180 000 руб./кв.м до 213 000 руб./кв.м (в зависимости от ценообразующих параметров), среднее значение за 1 кв.м 200 000 руб. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как удаленность от остановок общественного транспорта, площадь, состояние отделки, этаж расположения и т.д.

Таблица 11.1. Выявленные предложения по продаже прав подобной недвижимости

	<p><b>1-комн. кв., 37,8 м<sup>2</sup>, 1/14 этаж</b></p> <p>М Пятницкое шоссе • 27 минут на транспорте Москва, ЗелАО, р-н Крюково, м. Пятницкое шоссе, Зеленоград, мкр. 16-й, к1626</p> <p><b>6 850 000 Р</b> 181 217 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Номер лота: вт-0408753. Срочная продажа. Однокомнатная квартира в 16 мкр., удобное расположение, школы, садики, магазины, ТЦ. Хорошая транспортная доступность, 15-20 минут пешком до ст. Крюково. Скоро открытие наземного метро. Вид из окна на детский сад. Первый высокий этаж. 1 взрослый собственник, ДКП 2005 г. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.</p>	 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>ИНКОМ-Недвижимость</b> Документы проверены +7 967 166-81... вчера
	<p><b>1-комн. кв., 38 м<sup>2</sup>, 11/17 этаж</b></p> <p>Хорошая цена</p> <p>М Комсомольская • 30 минут на транспорте Москва, ЗелАО, р-н Крюково, м. Комсомольская, Зеленоград, мкр. 15-й, к1507</p> <p><b>7 000 000 Р</b> 184 211 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободная продажа. Один собственник! Развитая инфраструктура: в шаговой доступности школы, детские сады, сетевые и продуктовые магазины. Отличная транспортная доступность: все автобусные остановки расположены рядом с домом. Квартира требует ремонта. Показ по договоренности!</p>	 РЕАЛТОР ID 91993625 +7 965 140-58... Написать три дня назад
	<p><b>1-комн. кв., 41,9 м<sup>2</sup>, 11/14 этаж</b></p> <p>Хорошая цена</p> <p>М Пятницкое шоссе • 28 минут на транспорте Москва, ЗелАО, р-н Крюково, м. Пятницкое шоссе, Зеленоград, мкр. 14-й, к1445</p> <p><b>7 949 000 Р</b> 189 714 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Зеленоград, корпус 1445. Уютная квартира с застекленной лоджией и раздельным санузлом. Дом очень удачно расположен, развитая инфраструктура - рядом школа, детский сад, магазины, поликлиника, остановка общественного транспорта. Физически и юридически свободна, без каких либо обременений и...</p>	 РЕАЛТОР <b>Василий Солдаткин</b> Документы проверены +7 966 378-06... Написать 9 часов назад
	<p><b>1-комн. кв., 39 м<sup>2</sup>, 2/14 этаж</b></p> <p>Хорошая цена</p> <p>М Крюково • 20 минут пешком Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 14-й, к1432</p> <p><b>7 440 000 Р</b> 190 769 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Полная стоимость в договоре, один собственник, физически и юридически свободна, быстрый выход на сделку. Показ оперативный живу рядом. Свободная продажа. Возможна покупка в ипотеку.</p>	 РЕАЛТОР <b>Виталий Пужевский</b> Документы проверены +7 905 713-70... Написать три дня назад
	<p><b>1-комн. кв., 39,6 м<sup>2</sup>, 13/17 этаж</b></p> <p>М Пятницкое шоссе • 27 минут на транспорте Москва, ЗелАО, р-н Крюково, м. Пятницкое шоссе, Зеленоград, мкр. 14-й, к1466</p> <p><b>7 600 000 Р</b> 191 919 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Поллается 1-комнатная квартира г. Зеленоград 1466. Уютная, просторная, теплая квартира (мебель и</p>	 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Дорогой Город</b> Документы проверены +7 980 584-30... Написать



	<p><b>1-комн. кв., 39 м², 6/17 этаж</b></p> <p>Хорошая цена</p> <p>М Комсомольская • 35 минут на транспорте Москва, ЗелАО, р-н Крюково, м. Комсомольская, Зеленоград, мкр. 15-й, к1539</p> <p><b>7 600 000 Р</b> 194 872 Р/м²</p> <p>Арт. 43925715 Продаётся 1-комнатная квартира в г. Зеленоград. ПРЕИМУЩЕСТВА КВАРТИРЫ: -удачная планировка, -в квартире выполнен косметический ремонт в 2022г. -семейные соседи, чистый подъезд, консьержка -прозрачные документы. ПРЕИМУЩЕСТВА РАЙОНА: -все объекты инфраструктуры в шагово...</p>	<p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Парадайс</b> 🌟 Документы проверены</p> <p>+7 905 719-69-...</p> <p>Написать</p> <p>вчера</p>
	<p><b>1-комн. кв., 42 м², 4/14 этаж</b></p> <p>Хорошая цена</p> <p>М Пятницкое шоссе • 27 минут на транспорте Москва, ЗелАО, р-н Крюково, м. Пятницкое шоссе, Зеленоград, мкр. 14-й, к1471</p> <p><b>8 200 000 Р</b> 195 238 Р/м²</p> <p>Свободная продажа! Продаётся просторная 1 комнатная квартира в г.Зеленоград в корпусе 1471, 4 этаж, 14 этажного дома, площадью общей 42 кв.м., жилой 23,5 кв.м, кухня 9 кв.м., без балкона. При продаже остаётся вся необходимая мебель, диван-кровать встроенная в шкаф, современный кухонный гарнитур со...</p>	<p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>ЗелЖилСервис</b> 🌟 Документы проверены</p> <p>+7 966 047-86-...</p> <p>вчера</p>
	<p><b>1-комн. кв., 38 м², 10/14 этаж</b></p> <p>Хорошая цена</p> <p>М Пятницкое шоссе • 30 минут на транспорте Москва, ЗелАО, р-н Крюково, м. Пятницкое шоссе, Зеленоград, мкр. 15-й, к1501</p> <p><b>7 500 000 Р</b> 197 368 Р/м²</p> <p>СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА!!! ПРОДАЮ!!! 1 комнатная квартира, этаж 10, 38 кв.м. по адресу: Москва, Зеленоград, корпус 1501 (Прописка Москва). Хороший дом, чистый подъезд, Квартира в жилом состоянии, можно въехать и жить, комната 19 кв.м., железная дверь, полы-линолеум, ковролин, окна стекло-пакеты,...</p>	<p>РИЕЛТОР ID 523322</p> <p>+7 969 034-45-...</p> <p>неделю назад</p>

Источник информации: <https://www.cian.ru>

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

### 11.6.1 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, выставленных 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>

## 11.6.2 Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на цены сопоставимых объектов представлены в таблице ниже.

Таблица 11.2. Основные ценообразующие факторы, влияющие на цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	
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

Ценообразующие факторы		Влияние фактора на стоимость объекта
		<p>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.</p> <p>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.</p>
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 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. 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, часты случаи, когда дату совершения сделки с объектом-аналогом и дату оценки разделяет значительный временной период. Следовательно, поправка на дату продажи 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 завысит 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 торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов есть предложения излишне завышенные (такие помещения никогда не продадутся 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)		

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
Транспортная доступность от центра города	<p>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 включает в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуру, престижность и т.п.</p> <p>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.</p>
<b>Физические характеристики</b>	
Общая площадь объекта оценки	<p>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.</p>
Количество комнат	<p>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.</p>
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 которого 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 отличает 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> <p>Деревянные здания: фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши – деревянные.</p>
Состояние здания, в котором находится объект оценки	<p>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.</p>
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"> <li>– Средний – этаж, не граничащий с кровлей, техническим этажом или подвальным/цокольным этажом.</li> <li>– 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</li> </ul>



Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
	<p>правило с возможностью расположения человека «в полный рост».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Первый этаж – первый по счету этаж здания снизу, расположенный полностью над уровнем земли.</li> <li>– Цокольный этаж - этаж, при отметке пола помещений расположенный ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.</li> <li>– Мансардный этаж – «Этаж мансардный (мансарда) – 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)»).</li> </ul>
Наличие лифта	<p>Наличие лифта увеличивает стоимость помещения, находящегося в здании, так как он упрощает жизнь жильцам, которые будут им пользоваться. Например, когда человеку нужно поднять 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.</p>
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"> <li>– Более 2 санузлов, с привязкой к количеству спален – данный интервал характерен для объектов повышенной комфортности – класса «элиты» и «бизнес».</li> <li>– Два санузла – подразумевается наличие 2 санузлов совмещенных или раздельных (при этом один раздельный санузел формируется из двух помещений – ванны и туалета).</li> <li>– 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.</li> <li>– 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.</li> </ul> <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"> <li>– Балкон - открытая площадка, которая крепится к стене дома и ограждена по периметру (консольный способ крепления).</li> <li>– Лоджия - сооружение со схожими балкону функциями. В отличие от балкона не выступает за пределы осевых линий здания.</li> <li>– 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.</li> </ul> <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 застекления.</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"> <li>– на природные объекты – учитывается вид из окон на парки, скверы, реки (набережные), озера, леса, сады и т.д.;</li> <li>– 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;</li> <li>– 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</li> </ul>

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
	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 неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в квартире.
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	
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.
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

### 11.7 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.

Объектом оценки является Объект недвижимости: квартира, общей площадью 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54. Оцениваемый объект относится к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку квартир. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости. Данный рынок объектов развит хорошо. В результате анализа на дату оценки было выявлено большое количество предложений. На рынке подобных объектов (рынок жилья: квартиры (вторичный рынок)) сопоставимой площади, в районе расположения Объекта оценки предложения о продаже находятся в диапазоне от 180 000 руб./кв.м до 213 000 руб./кв.м (в зависимости от ценообразующих параметров), среднее значение за 1 кв.м 200 000 руб. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как удаленность от остановок общественного транспорта, площадь, состояние отделки, этаж расположения и т.д.



## 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 путём 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 мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – 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 ВРМ 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 дисконтировании 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 воспроизводства 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 (воспроизводство 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 воспроизводства или затрат замещения;**

- **метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.**

**Метод затрат воспроизводства или затрат замещения**

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) 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 воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

**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 единственно 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 «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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.realto.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 13.1. 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	213 043	216 359	205 128
Максимальное значение	216 359		
Минимальное значение	205 128		
% отклонения максимального значения стоимости предложения 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов	5,19		

**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 13.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник получения информации			<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/286826088/">https://www.cian.ru/sale/flat/286826088/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/274357414/">https://www.cian.ru/sale/flat/274357414/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/282687506/">https://www.cian.ru/sale/flat/282687506/</a>
Цена предложения	руб.		7 350 000	8 200 000	8 000 000
Общая площадь	кв.м	34,70	34,5	37,9	39,0
Стоимость предложения за единицу площади	руб./кв.м		213 043	216 359	205 128
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
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
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		213 043	216 359	205 128
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		213 043	216 359	205 128
<b>Условия продажи</b>					
Нетипичные условия сделки		Чистая продажа	Альтернативная сделка (альтернатива подобрана)	Чистая продажа	Альтернативная сделка (альтернатива подобрана)
Корректировка	%		3	0	3
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		219 435	216 359	211 282
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		219 435	216 359	211 282
<b>Условия рынка</b>					
Уторговывание			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Дата предложения (дата проведения оценки)		23 июня 2023 г.	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
<b>Вид использования</b>					
Тип помещения		квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение объекта					
Местоположение		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 19-й, к1925	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 15-й, к1537	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 9-й, к923
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		210 657	207 704	202 831
Ближайшая станция метро/ж.д./общественного транспорта		железнодорожная станция "Крюково"	железнодорожная станция "Крюково"	железнодорожная станция "Крюково"	железнодорожная станция "Крюково"
Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки		12 мин. пешком	12 мин. пешком	13 мин. пешком	15 мин. пешком
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		210 657	207 704	202 831
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м	34,70	34,5	37,9	39,0
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки		Панельное здание	Панельное здание	Панельное здание	Панельное здание
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Состояние здания, в котором расположен объект оценки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Этаж расположения объекта оценки/этажность здания (секции)		14/16 (Средний этаж)	2/16 (Средний этаж)	5/14 (Средний этаж)	12/12 (Последний этаж (есть чердак/тех. этаж))
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Наличие лифта в здании, в котором расположен объект оценки		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Тип и количество санузлов		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие балкона/лоджии/иных неотапливаемых помещений		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Вид из окна		На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (выше 14 этажа)	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
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Условно отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Состояние (уровень внутренней отделки)		Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		210 657	207 704	202 831
Для выводов					
Коэффициент вариации	1,56%	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.			
Общая валовая коррекция	%		7	9	13
Весовой коэффициент			0,3600	0,3400	0,3000
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	207 305	210657 * 0,36 + 207704 * 0,34 + 202831 * 0,3 = 207305		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	7 193 484			
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом округления)	руб.	7 193 000			

## 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 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 13.3. 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	<a href="https://moszem.com/registraciya-nedvizhimosti/oformlenie-nedvizhimosti/">https://moszem.com/registraciya-nedvizhimosti/oformlenie-nedvizhimosti/</a>
ООО «Стар-Сервис»	20 000	<a href="https://kad-reg.ru/oformlenie-nedvizhimosti.html">https://kad-reg.ru/oformlenie-nedvizhimosti.html</a>
ООО «Центр регистрации сделок с недвижимостью»	12 000	<a href="http://crsn.ru/prices/">http://crsn.ru/prices/</a>
<b>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</b>	<b>19 000</b>	-

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.4. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Передаваемые имущественные права</b>	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; Мизель, <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 13.5. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Нетипичные условия сделки</b>	Чистая продажа	Альтернативная сделка (альтернатива подобрана)	Чистая продажа	Альтернативная сделка (альтернатива подобрана)
Корректировка, %		3	0	3

### 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 торг (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 завысит 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 торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrael, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:



1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2023?tmpl=component&print=1>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.6. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Уторговывание</b>	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-4,0	-4,0	-4,0

#### *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 13.7. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Дата предложения (дата проведения оценки)</b>	23 июня 2023 г.	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 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 санитарным 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%.<sup>1</sup>». 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 Виктория<sup>2</sup>. 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 стороны уменьшения стоимости апартаментов. Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.8. Применяемые корректировки

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

## Местоположение

### Корректировка на 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.

### Корректировка на удаленность от метро

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

В крупных городах (Москва, Санкт-Петербург и другие мегаполисы с чистенностью населения более 1 миллиона человек, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как

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

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

правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в зданиях у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. 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, 2022 г. Расстояние в ходе анализа было разделено на несколько групп:

- до 5 минут пешком<sup>1</sup>;
- 5-10 минут пешком;
- 10-15 минут пешком;
- 15-30 минут пешком;
- 30-60 минут пешком;
- от 60 до 90 минут пешком (до 15 минут транспортом).

Значения корректирующих коэффициентов в матрицах, относятся к серединам соответствующих диапазонов расстояния. В случае если расстояние до станции метро объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются между собой незначительно (или значение расстояния до метро находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на расстояние от станции метрополитена.

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

Таблица 36

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м		Аналог				
		до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
объект	до 500	1.00	1.02	1.05	1.09	1.17
	500-1000	0.98	1.00	1.03	1.07	1.14
	1000-1500	0.95	0.97	1.00	1.04	1.11
	1500-3000	0.92	0.94	0.96	1.00	1.07
	Более 3000	0.86	0.88	0.90	0.93	1.00

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, 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 транспортной доступностью.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			<b>1,00</b>
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,95	1,01	<b>0,99</b>

<sup>1</sup> Средняя скорость пешехода в населенном пункте 4,8 км/час

В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,90	0,99	<b>0,95</b>
---	---	------	------	-------------

<https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3081-na-transportnuyu-dostupnost-kvartir-na-01-04-2023-goda?tmpl=component&print=1>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.9. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки</b>	железнодорожная станция "Крюково" 12 мин. пешком	железнодорожная станция "Крюково" 12 мин. пешком	железнодорожная станция "Крюково" 13 мин. пешком	железнодорожная станция "Крюково" 15 мин. пешком
Корректировка, %		0	0	0

### 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. 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. Корректировка получена по сведениям издания «Справочник оценщика недвижимости- 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Уханова П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

## Матрицы коэффициентов

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье <sup>15</sup>				
Площадь, кв.м.		аналог		
объект оценки	<30	<30	30-50	50-150
	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 60

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье <sup>15</sup>				
Площадь, кв.м.		аналог		
объект оценки	<30	<30	30-50	50-150
	<30	1,00	1,07	1,13
	30-50	0,93	1,00	1,06
	50-150	0,88	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

<sup>15</sup> В мегаполисах городах Москва и Санкт-Петербург при анализе влияния фактора масштаба на удельную цену квартир выявлено, что зависимость цены от данного фактора при относительно большом размере квартир проявляется слабо. Часто имеет место обратный эффект, то есть удельные цены больших квартир с средним оказываются дороже, чем квартир меньшей площади. По мнению авторов, данное обстоятельство объясняется тем, что квартиры большой площади чаще расположены в домах современной постройки, а также в реконструированных домах старой постройки, расположенных в центральных районах. Поэтому для расчета коэффициентов квартиры площадью более 50 кв. м. объединены в одну группу.

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.10. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	34,70	34,5	37,9	39,0
Корректировка, %		0	0	0

### Материал стен здания, в котором расположен объект оценки

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. К объектам в подгруппе «кирпичные» относится жильё, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами. К объектам в подгруппе «панельные» относится жильё, расположенное в панельных, монолитно панельных, блочных, монолитно-панельных домах. К объектам в подгруппе «монолитные» относится жильё, расположенное в монолитных постройках. К объектам в подгруппе «деревянные» относится жильё, расположенное в деревянных постройках. К объектам в подгруппе «шлакоблочные» относится жильё, расположенное в шлакоблочных постройках.



Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Таблица 55

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.11. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Материал стен здания, в котором расположен объект оценки</b>	Панельное здание	Панельное здание	Панельное здание	Панельное здание
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

*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-2022. 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, 2022 г.

Таблица 83

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.12. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Состояние здания, в</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

котором расположен объект оценки				
Корректировка, %		0	0	0

#### Корректировка на этаж расположения

Обычно спрос на недвижимость, расположенную на первых и последних этажах ниже, чем на средних этажах дома. Объекты на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши (что не относится к современным домам, оснащенным техническим этажом), причем более предпочтительной считается недвижимость на последних этажах, нежели на первых. 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 издания «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Уханова П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

Этаж	Комментарии
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этаж
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии)

#### Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		Аналог		
Объект оценки	средний этаж	1.00	1.02	1.08
	последний этаж	0.98	1.00	1.06
	первый этаж	0.92	0.94	1.00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.13. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения объекта оценки/этажность здания (секции)	14/16 (Средний этаж)	2/16 (Средний этаж)	5/14 (Средний этаж)	12/12 (Последний этаж (есть чердак/тех. 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 (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	<b>0,95</b>
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	<b>0,98</b>

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3078-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-04-2023-goda?tmpl=component&print=1>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.14. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наличие лифта в здании, в котором расположен объект оценки</b>	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. Из таблицы ниже видно, что на стоимость квартиры влияет не тип санузлов, а их количество в квартире. Этот факт можно объяснить тем, что несколько санузлов дают возможность жильцам квартиры одновременно использовать туалет и ванную/душ, что особенно удобно для больших семей.

Таблица 98

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

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.15. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Тип и количество санузлов</b>	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-2022. 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, 2022 г.

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.16. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие балкона/лоджии/иных неотапливаемых помещений	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0	0	0

#### Корректировка на вид из окон

Наибольшим спросом пользуются объекты недвижимости с панорамным видом из окон, либо видом на памятники культуры. Далее идут объекты, у которых окна выходят во двор. Наименее привлекательными являются объекты с окнами, выходящими на улицу или оживленную магистраль. Корректировка вводилась на основании исследования портала Statrielt (<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 видом из окон.

№	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	0,92	1,00	0,97
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,09	1,04

\* - если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3 и п.2

Примечание:

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

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3076-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2023-goda?tmpl=component&print=1>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.17. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Вид из окна</b>	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (выше 14 этажа)	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**

Корректировка вводилась на основании исследования портала Statrielt (<https://statrielt.ru/>). 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. 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.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	<b>1,03</b>

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3088-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2023-goda?tmpl=component&print=1>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 13.18. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	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 экспертным 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. 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, 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»<sup>1</sup>.

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

- Современный. 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,<sup>1</sup> 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.

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

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 получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. 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, 2022 г.

версия.

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Требуется 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
	Требуется 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 13.19. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние (уровень внутренней отделки)	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
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;

$BK_1, BK_2, BK_i$  – 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

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок до корректирования на техническое состояние объектов.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

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  $\sigma_P$  - стандартное отклонение.

Рассчитывается с применением функции EXEL: 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 1,56%, 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 13.20. 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	210 657	207 704	202 831
Максимальное значение	210 657		
Минимальное значение	202 831		
% отклонения максимального значения стоимости предложения 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов	3,72		

**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 14.1. Обобщение показателей рыночной стоимости объектов оценки

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
<b>Затратный подход</b>	Не применялся	–	–
<b>Сравнительный подход</b>	7 193 484	1,0	7 193 484
<b>Доходный подход</b>	Не применялся	–	–
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно</b>	7 193 000 (Семь миллионов сто девяносто три тысячи) руб.		



## 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 Объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54, с учетом округлений на 23 июня 2023 г. составила:

Таблица 15.1. Итоговая величина стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 34,7 кв.м, этаж расположения: 14, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0006006:2281, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крюково, город Зеленоград, корпус 1925, квартира 54, по состоянию на 23 июня 2023 г. с учетом округления составляет:	
Рыночная стоимость объекта оценки	7 193 000 (Семь миллионов сто девяносто три тысячи) 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.



**Парфенова Е.Н.**

Действительный член Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», включена в реестр Оценщиков за регистрационным № 005436



## 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. Федеральном 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: «Филинь», 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









**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Парфенова Елена Николаевна**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 500200089874**  
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**  
**25 февраля 2009 года, регистрационный № 005436**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент    
М.П.

Ю.В. Козырь

0001577 \*

ООО «ИТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., тираж 10  
А4792





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023740-1 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Парфеновой Елене Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 125211 г., вл. 13 № 494





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

<https://www.cian.ru/sale/flat/286826088/>

Хорошая цена

### 1-комн. квартира, 34,5 м<sup>2</sup>

Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 19-й, к1925 [На карте](#)

▲ Лобня 26 мин. ▲ Комсомольская 30 мин. ▲ Тушинская 45 мин.

▲ Ленинградское шоссе 23 км от МКАД ▲ Новосходненское шоссе 23 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Общая площадь  
34,5 м<sup>2</sup>

Жилая площадь  
19 м<sup>2</sup>

Площадь кухни  
10 м<sup>2</sup>

Этаж  
2 из 16

Год постройки  
1987

Id 14498. Продаётся уютная однокомнатная квартира в 5 минутах ходьбы от станции Крюково. В квартире большая кухня. Есть большая застеклённая лоджия. Установлены пластиковые окна. Тамбур на 2 квартиры. За порядком в подъезде следит консьерж. 1 собственник, в собственности более 5 лет.

Для покупателей с ипотекой помощь в оформлении и скидка по ипотечной ставке.

7 350 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 213 043 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки альтернатива

+7 985 401-62-62

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**На Петровке**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Виктор Морозов**

**циан.ипотека**

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

[Ставки от 7,9%](#)

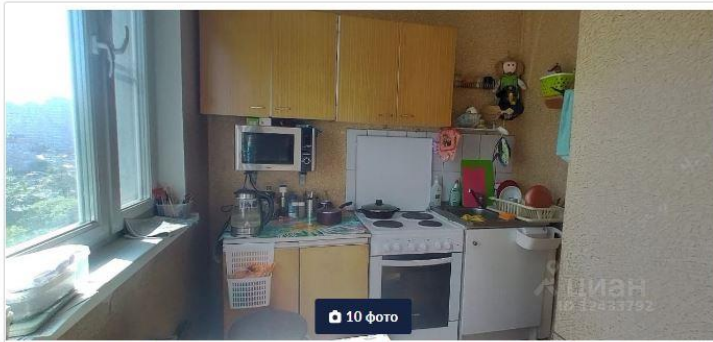
Хорошая цена

## 1-комн. квартира, 37,9 м²

Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 15-й, к1537 [На карте](#)

А Пятницкое шоссе 24 км от МКАД А Ленинградское шоссе 25 км от МКАД

В избранное Сравнить Пожаловаться



10 фото



Общая площадь: 37,9 м²

Жилая площадь: 19,8 м²

Площадь кухни: 8 м²

Этаж: 5 из 14

Год постройки: 1993

Продается однокомнатная квартира по адресу : г. Зеленоград кор. 1537 на 5 этаже. До ст. Крюково 7 мин. пешком, до м. " Пятницкое шоссе " 30 мин на транспорте. Чистый подъезд. Отличная инфраструктура! Рядом салон красоты, детская и взрослая поликлиники, дет. сады , школа, магазины, кафе и т. д . Полная стоимость в договоре. Быстрый выход на сделку.

8 200 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр ..... 216 359 ₽/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

+7 916 572-26-57

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДомЭль Недвижимость. Отделение на Серпуховской. 8 отдел

Документы проверены!

На Циан 6 лет

Объектов в работе 59

### циан.ипотека

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 7,9%



Хорошая цена

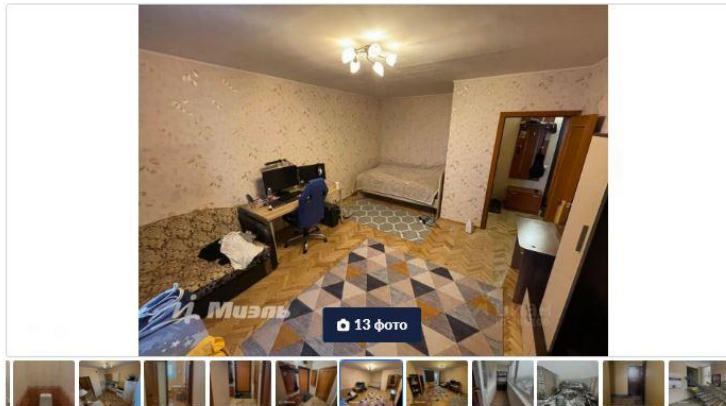
## 1-комн. квартира, 39 м²

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 9-й, к923 [На карте](#)

Комсомольская 35 мин. Ховрино 35 мин.

Ленинградское шоссе 23 км от МКАД Пятницкое шоссе 24 км от МКАД

В избранное Сравнить Пожаловаться



13 фото



Общая площадь  
39 м²

Жилая площадь  
21 м²

Площадь кухни  
8,6 м²

Этаж  
12 из 12

Арт. 542592 Продается чистая, уютная квартира в хорошем состоянии. Кооперативный дом. Очень удачное расположение, в центре Зеленограда. Вся необходимая городская и транспортная инфраструктура в пешей доступности. Свободная продажа, ни кто не прописан.  
Объект 542592

8 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр ..... 205 128 ₽/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

+7 910 830-19-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**МИЭЛЬ**   
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**МИЭЛЬ** офис Зеленоград  
★ 2.0 - 4

**циан.ипотека**

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 7,9%

**20. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

