



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

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

ОТЧЕТ № 2008/581

**Об определении рыночной и ликвидационной
стоимости жилого помещения (квартиры), общей
площадью без учета лоджий и балконов 58,6 кв. м,
расположенного по адресу:
г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 03 сентября 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 04 сентября 2020 г.

ЗАКАЗЧИК: Григорьев Сергей Владимирович

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИНЕКС»

Москва, 2020 г.



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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Объект оценки:	Трехкомнатная квартира общей площадью 58,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168
Адрес объекта оценки:	г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168
Заказчик оценки:	Григорьев Сергей Владимирович
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности
Порядковый номер отчета:	2008/581
Дата оценки:	03 сентября 2020 г.
Дата составления отчета:	04 сентября 2020 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг 2008/581 от 03 сентября 2020 г.
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления в Банк
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная

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

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

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

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения: квартиры, этаж расположения: 3, общей площадью без учета лоджий и балконов 58,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0004003:2015, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168, по состоянию на дату оценки с учетом округления:	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	11 537 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тридцать семь тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	9 544 000 (Девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей
Генеральный директор ООО «ИНЕКС» Борзов Г.А.	<p>М.П.</p>

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике.....	5
1.3 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.4 Сведения об Оценщике	6
1.5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком	6
1.6 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА	19
7.1 Краткая характеристика макроэкономической ситуации	19
7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
7.3 Анализ рынка объекта оценки	26
ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	29
8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
9.1 Термины и определения.....	31
9.2 Процесс оценки	32
9.3 Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки	32
9.3.1 Описание затратного подхода	32
9.3.2 Описание сравнительного подхода	33
9.3.3 Описание доходного подхода	34
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	36
10.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки	37
10.2 Описание внесенных корректировок	39
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	44
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
13.1 Подпись Оценщика	51
14. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	52
15. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	53
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	54
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ)	61
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА)	63
19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА)	70

1. Задание на оценку

1.1 Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Трехкомнатная квартира общей площадью 58,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Основание для проведения оценки	Договор №2008/581, от 03 сентября 2020 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	03 сентября 2020 г.
Срок проведения оценки	С 03 сентября 2020 г. по 04 сентября 2020 г.

1.2 Сведения о Заказчике

ФИО	Григорьев Сергей Владимирович
Документ, удостоверяющий личность	

1.3 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры	Описание, значения
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека
Субъект права	Григорьев Сергей Владимирович
Объект права	Трехкомнатная квартира общей площадью 58,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 428483 от 15.07.2010 г.; Договор передачи № 051910-У10232 от 09.06.2010 г.
Объект оценки	Трехкомнатная квартира общей площадью 58,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168

1.4 Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество
	Кузин Илья Александрович
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации
	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1414.51 от 19.01.2016 г.
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности
	Федеральное Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет по землеустройству», Диплом КО 47962 от 13 июня 2013 года. (Квалификация: Инженер по специальности «Земельный кадастр», Регистрационный номер 10962 от 28 июня 2013 г., Диплом о профессиональной переподготовке ПП-000029, регистрационный номер 00018 от 26 ноября 2013 года. (Программа «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»)
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Полис № 022-073-004197/19 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 13 декабря 2019 г. по 12 декабря 2020 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.	
Сведения о квалификационном аттестате	
Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №011430-1 от 28.04.2018 г	
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	
с 01.07.2014 года	
Контактный телефон:	
Телефон: 8-499-322-45-94	
Эл. почта:	
e-mail: info@inex.company	

1.5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор		
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ИНЕКС"
	Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46 Почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608
	Банковские реквизиты:	
ОГРН	1167746466458	
Дата присвоения ОГРН	от 16.05.2016 г.	
ИНН / КПП	9710011846/772601001	
Банковские реквизиты	р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593,	
БИК	044525593	
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №022-073-005166/20 от 23 июня 2020 г. по 22 июня 2021 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей	
Дополнительная информация		
Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.	

1.6 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах

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

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

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327;
- Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденным Приказом Минэкономразвития от 17.11.2016 № 721;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

 Вернуться к результатам поиска  Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:05:0004007:2381
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.05.2012
Этаж:	3
Площадь ОКС'a:	58,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8218877,37
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, Нагатинский Затон, наб. Нагатинская, д. 34, кв. 168
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение, Жилые помещения
Дата обновления информации:	21.08.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	168
Условный номер:	77-77-09/071/2009-267
Форма собственности:	

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-05/054/2010-334 от 15.07.2010 (Собственность)	№ 77:05:0004007:2381-77/055/2020-1 от 20.08.2020 (Ипотека)

4. Основные факты и выводы

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2008/581

г. Москва

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м.		
	Квартира	3	3	58,6	44,6	нет данных		
	Наличие неутверждённой перепланировки	Кадастровый (или условный) номер	Наличие обременений	Характер обременений				
Описание здания	Нет данных	77:09:0004003:2015	Да	Ипотека				
	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %			
Адрес объекта оценки	Панельный	9	1970	-	с учетом срока амортизации по данным оценочной компании			
	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.				
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества для предоставления в Банк							
Заказчик оценки								
Основание оценки	Договор №2008/581 от 03.09.2020 г.							
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для предоставления в Банк. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.							
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица			
	ООО	ООО "ИНЕКС"	Юридический адрес: 117105, Москва г, Варшавское шоссе, дом № 1, строение 1-2, эт 6 комн. 46 Почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608 Банковские реквизиты: р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; ИНН/КПП 9710011846/772601001, БИК 044525593, Кор/счет 30101810200000000593, ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г. Телефон: 8-499-322-45-94 e-mail: info@inex.company	ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г.	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №022-073-005166/20 от 23 июня 2020 г. по 22 июня 2021 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей			

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:				
				о членстве в СРОО	полис обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний / наличие квалификационного аттестата		
Кузин Илья Александрович	Стаж работы в области оценочной деятельности с 01.07.2014 года	Номер оценщика в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков № 1414.51	НП «ОПЭО»	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер №1414.51 от 19.01.2016	Полис № 022-073-004197/19 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 13 декабря 2019 г. по 12 декабря 2020 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей	Федеральное Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет по землеустройству», Диплом КО 47962 от 13 июня 2013 года. (Квалификация: Инженер по специальности «Земельный кадастр», Регистрационный номер 10962 от 28 июня 2013 г., Диплом о профессиональной переподготовке ПП-000029, регистрационный номер 00018 от 26 ноября 2013 года. (Программа «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №011430-1 от 28.04.2018 г.		
Даты	Осмотр объекта		Дата оценки		Составления отчета			
	03.09.2020 г.		03.09.2020 г.		04.09.2020 г.			
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)			
	11 537 000		Не применялся		Не применялся			
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)				
	11 537 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тридцать семь тысяч) рублей			9 544 000 (Девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости				Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений (см. раздел 3 настоящего отчета)				

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик _____ (Кузин Илья Александрович)
Отчет утвердил Генеральный директор _____

ООО «ИНЕКС» (Борзов Григорий Александрович)



5. Характеристика объекта оценки

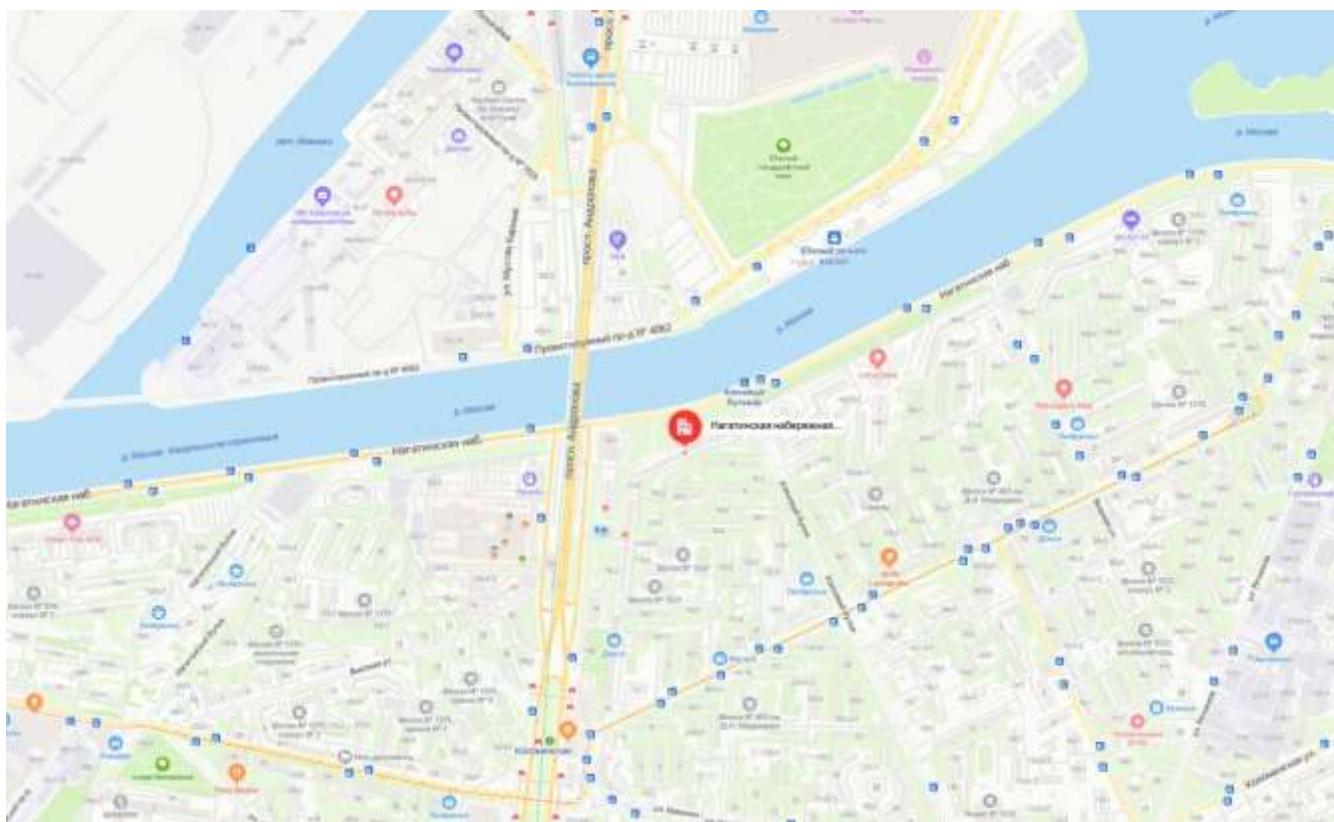


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы (<https://yandex.ru/map>)

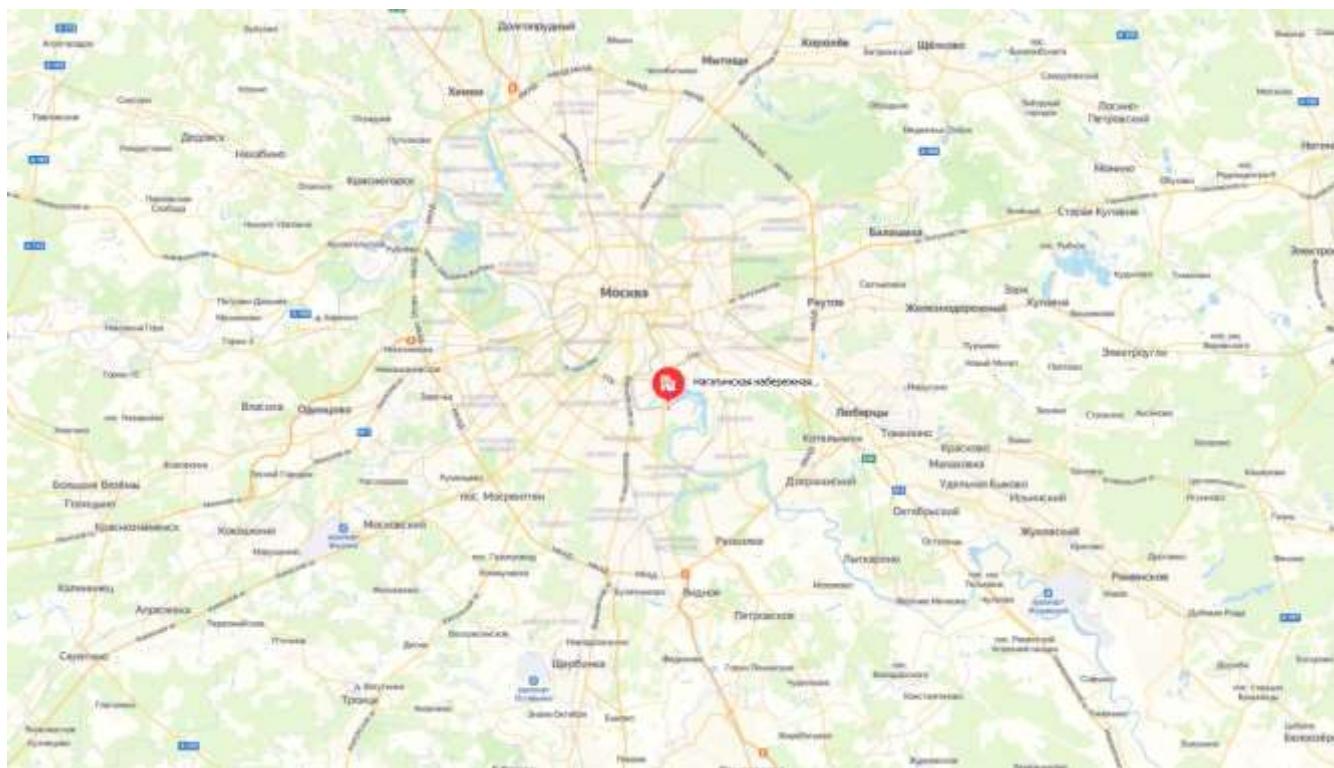


Рисунок 2 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы относительно основных магистралей (<https://yandex.ru/map>)

Таблица 5.1 Характеристика месторасположения здания

Наименование	Описание
Адрес	г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168.
Административный округ, район	ЮАО, р-н Нагатинский Затон
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	9 мин. пешком от станции метро «Коломенская»
Качество обустройства двора	Хорошее
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	
Школа	Есть
Детский сад	Есть
Отделение банка	Есть
Предприятия службы быта	Есть
Торговые предприятия	Есть
Аптека	Есть
Поликлиника	Есть
Зона отдыха	Есть
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Средняя стоимость 1 кв. м в данном районе	215 000 руб.

Нагатинский Затон — район Южного административного округа Москва и соответствующее ему внутригородское муниципальное образование.

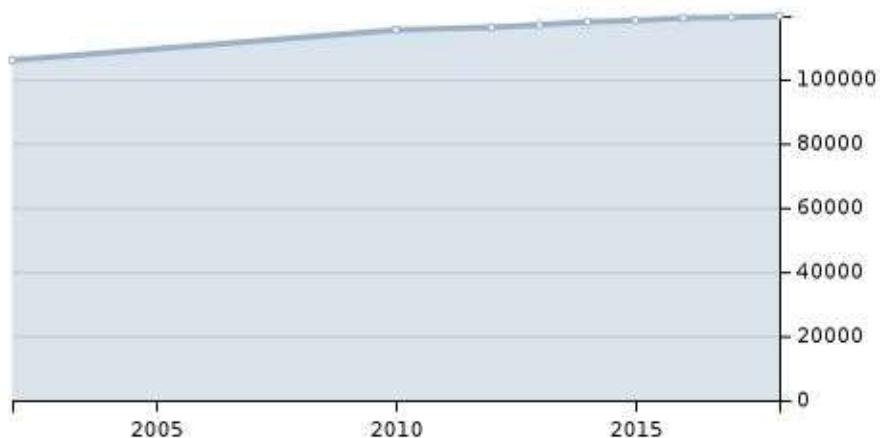
В состав района входит территория рядом с Нагатинским затоном, ограниченная с трёх сторон излучиной Москвы-реки, восточная часть полуострова «Нагатинская пойма», а также музей-заповедник «Коломенское».

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 979,5 га. Население — 119 726 чел. (2018). Плотность населения — 11 656,7 чел./км², площадь жилого фонда — 1848,8 тыс. м² (2010 год).

Границы района Нагатинский Затон и внутригородского муниципального образования Нагатинский Затон проходят по южным и западным границам территории музея-заповедника «Коломенское», далее по оси проспекта Андропова, осиам: старого русла реки Москвы, русла реки Москвы, шлюза 10-11, русла реки Москвы до южных границ территории музея-заповедника «Коломенское»

Таким образом, район Нагатинский Затон граничит по руслу Москвы-реки с районами Печатники (восток, юго-восток) и Южнопортовый Юго-Восточного административного округа (север), с запада — с районами Нагатино-Садовники и Даниловский, с юга — с районом Москворечье-Сабурово.

Численность населения						
2002 ^[5]	2010 ^[6]	2012 ^[7]	2013 ^[8]	2014 ^[9]	2015 ^[10]	2016 ^[11]
105 948	115 354	116 193	116 957	117 898	118 328	119 053
2017 ^[12]	2018 ^[3]					
119 317	119 726					



На осушённых землях Нагатинской поймы находится Южный речной вокзал — один из двух пассажирских речных вокзалов Москвы. Современное здание вокзала (архитектор Алексей Рухлядев) было открыто в 1985 году, сам же вокзал переведён в Нагатино в 1972 году и долгое время находился на Нагатинской набережной.

На территории района Нагатинский Затон находится станция метро «Коломенская», вблизи границы района — станция «Каширская». Через Нагатинскую пойму проведён Нагатинский метромост, по которому идут поезда Замоскворецкой линии Московского метрополитена. У границы района в районе Нагатинской поймы находится станция «Технопарк» (Замоскворецкая линия). Планируется открытие станции глубокого заложения «Кленовый бульвар» (Третий пересадочный контур).

Таблица 5.2 Физические характеристики здания¹

Характеристики объекта оценки	
Тип здания	Многоквартирный панельный жилой дом
Год постройки	1970
Год последнего капитального ремонта	-
Общий физический износ	42%
Консьерж	Нет
Тип дома	Панельный, 9 этажный
Наличие подвала	В наличии (используется, как техническое помещение)
Наличие чердака/мансарды	Есть
Наличие лифта	Нет
Наличие мусоропровода	Нет
Количество этажей	9
Тип фундамента	Железобетонный
Наружные стены	Панельные
Перекрытия	Железобетонные
Внешний вид фасада дома	Соответствует материалу стен
Техническое обустройство	Присутствуют: электроосвещение, центральное отопление, водоснабжение (горячее и холодное), канализация, газоснабжение.
Состояние подъезда	Хорошее
Организованная стоянка личного, а/т или подземные гаражи	Стихийная

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

Характеристики объекта оценки	
Информация об аварийности здания	Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	В открытом доступе в сети интернет информация о планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт дома по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34 отсутствует. В результате проведенного осмотра здания, Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, поэтому возможность включения дома в список по сносу и капитальному ремонту с отселением – отсутствует.
Социальный состав жильцов	Смешанный

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

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где, ЭВ – эффективный возраст объекта,

ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости.

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

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 5.3.

Таблица 5.3 Физический износ Объект оценки

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ¹	Физический износ объекта
Жилой дом	1970	50	120	42%

Таблица 5.4 Описание Объекта оценки²

Характеристики объекта оценки	
Этаж расположения	3
Количество комнат, площадь	3 комнаты: 44,6 кв. м
Тип комнат	Изолированные
Площадь: общая /жилая	58,6/44,6 кв. м
Жилая площадь, кв. м	44,6
Площадь кухни, кв. м	нет данных
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	14,0
Лоджия/балкон	Отсутствует
Высота потолков, м	нет данных
Количество и тип санузлов	Раздельный
Вид из окон	Во двор
Состояние	Требуется косм. ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметического ремонта
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному	Инженерные коммуникации к квартире подведены

¹ Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

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

Характеристики объекта оценки

и горячему водоснабжению, канализации, газоснабжения.

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

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

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 428483 от 15.07.2010 г.; Договор передачи № 051910-У10232 от 09.06.2010 г.
Документы технической инвентаризации	-

6. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

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

К оценке представлена квартира, находящаяся в 9-этажном жилом доме (панельный).

Юридическая допустимость

В соответствии с предоставленными документами жилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168, общая площадь без учета лоджий и балконов 58,6 кв. м, используется в качестве жилой квартиры.

Физическая возможность

Представленная к оценке квартира по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168, общая площадь без учета лоджий и балконов 58,6 кв. м, возможно использовать для целей проживания.

Экономическая осуществимость

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

Вывод

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

7. Анализ рынка

7.1 Краткая характеристика макроэкономической ситуации

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

Картина деловой активности за июнь 2020 года.

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП – спад сократился до -6,4% г/г по сравнению с -10,7 1% г/г в мае и -12,0% г/г в апреле. В целом за 2кв20 снижение ВВП оценивается на уровне -9,6% г/г, что близко к предварительным оценкам Минэкономразвития России, сформированным в рамках подготовки сценарных условий прогноза социально-экономического развития.

«Основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжающееся снятие карантинных ограничений, которое наиболее позитивно отразилось на показателях потребительского рынка» – отмечает заместитель министра экономического развития РФ Полина Крючкова. В июне заметно улучшилась динамика оборота розничной торговли – до -7,7% г/г по сравнению с -19,2% г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента (-11,3% г/г с -29,2% г/г в мае). В частности, спад продаж новых легковых автомобилей сократился до -14,6% г/г с уровней более -50% г/г в мае и -70% г/г в апреле. Рост потребительской активности сопровождался восстановлением в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на потребительский спрос, – легкой промышленности, производстве мебели и др. Кроме того, продолжался рост выпуска продукции первой необходимости, который не прекращался и в предыдущие месяцы (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июль 2020 года»).

Рис. 1. Темпы снижения ВВП замедляются...

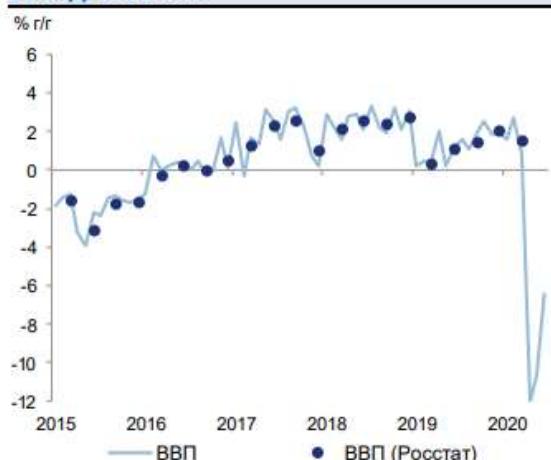


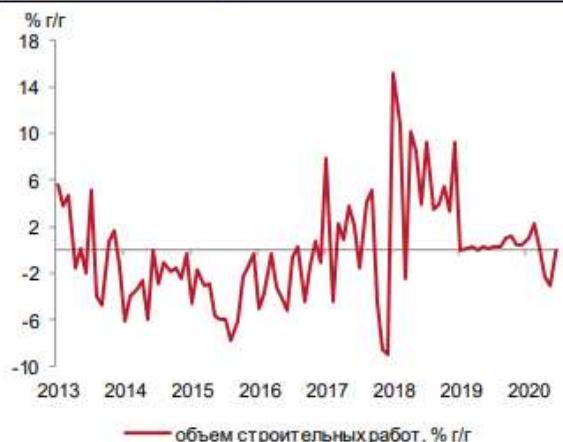
Рис. 2. ...на фоне улучшения ситуации на потребительском рынке



В секторе услуг восстановление происходит медленнее из-за сохраняющихся ограничений в ряде регионов. Так, оборот общественного питания в июне был на -42,9% ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года, объем платных услуг населению – на -34,5% г/г (в мае падение составило -52,1% г/г и -38,9% г/г соответственно). В целом показатели потребительского рынка в июне ожидаемо находились ниже уровней прошлого года (в реальном выражении.) Сдерживающее влияние на их восстановление оказывает снижение реальных располагаемых доходов населения, которое во 2кв20 составило -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). В условиях ограничений на экономическую деятельность во 2кв20 ожидаемо снизились такие доходные компоненты, как оплата труда, доходы от собственности,

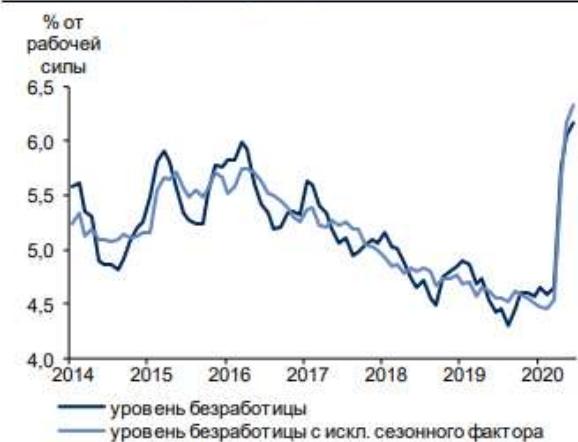
доходы от предпринимательской деятельности и прочие доходы. Вместе с тем поддержку реальным располагаемым доходам населения оказывало снижение обязательных платежей (в том числе благодаря введенным мерам по предоставлению кредитных каникул), а также увеличение социальных выплат населению. Тенденция к восстановлению наблюдается и в строительном секторе. Объем строительных работ в июне практически вышел на уровень прошлого года (-0,1% г/г) после падения в предыдущие два месяца (-2,3% г/г и -3,1% г/г в апреле и мае соответственно). Сокращение ввода в действие жилых домов замедлилось до -6,4% г/г по сравнению с -36,5% г/г в апреле и -24,4% г/г в мае.

Рис. 3. В строительстве ситуация практически нормализовалась



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда сохраняется тенденция к росту безработицы



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП. В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5% г/г в мае). Из-за снижения добычи в нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта была сопоставима с прошлым месяцем (-9,5% г/г и -9,3% г/г соответственно), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте.

Вместе с тем начиная с августа ожидается улучшение показателей добывающего комплекса с учетом принятого 15 июля странами – участниками соглашения ОПЕК+ решения об уменьшении масштаба сокращения добычи, а также оживления экономической активности в странах – импортерах российских сырьевых товаров.

Рынок труда

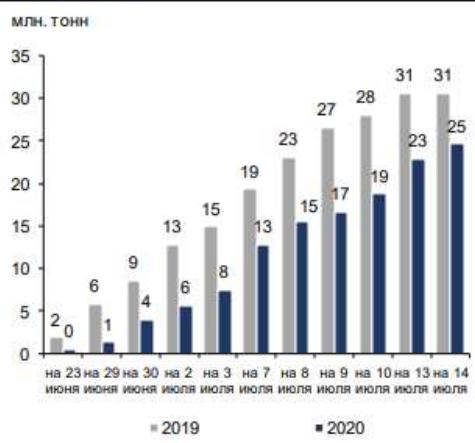
Ситуация на рынке труда стабилизируется по мере нормализации экономической активности. В июне замедлилось как снижение численности занятых (до -155 с -260 тыс. чел. в мае с исключением сезонности), так и рост численности безработных (+117 тыс. чел. после +387 тыс. чел. в мае с исключением сезонности). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, практически не изменился в июне по сравнению с маев (6,2% и 6,1% от рабочей силы соответственно, с исключением сезонности – 6,3% SA в июне после 6,2% SA в мае). Восстановление спроса на рабочую силу подтверждаются данными портала HeadHunter.ru динамике вакансий: падение количества вакансий в июне замедлилось до -2% г/г после -7% г/г в апреле и -17% г/г в мае. В июне продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июня численность официально зарегистрированных безработных составила 2,7 млн. чел. по сравнению с 2,1 млн. чел. на конец мая (на 15 июля – почти 3,0 млн. чел.). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 31,5 тыс. чел. в среднем за день в мае до 21,4 тыс. чел. в среднем за июнь и 16,6 тыс. чел. в день в первой половине июля), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии

МОТ в июне превысило 50% (в мае – 36%). По состоянию на конец июня, лишь треть граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, потеряли работу в период с 1 марта. Таким образом, опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, -- это результат, в первую очередь, принятых мер по увеличению пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне снизился в годовом выражении – до 3,0% г/г после 3,2% г/г в мае. Основной вклад в замедление динамики сводного индекса внес сектор растениеводства. Во-первых, сократился размер посевных площадей большинства культур. Во-вторых, снизились показатели урожайности вследствие неблагоприятных погодно-климатических условий в отдельных регионах страны, сказавшихся на развитии и созревании культур (заморозки, отсутствие осадков весной, последующая засуха).

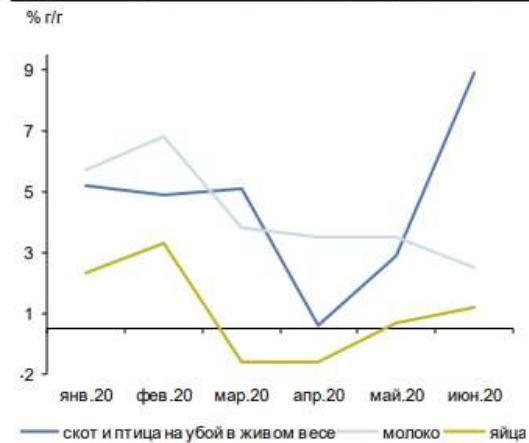
По предварительным данным Росстата (по хозяйствам всех категорий – сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) увеличение размера посевных площадей наблюдалось только по зерновым и зернобобовым культурам и овощам – рост относительно уровня прошлого года на 2,6% и 2,5% соответственно. При этом посевные площади сахарной свеклы сократились на 19,0%, подсолнечника – на 0,3%, картофеля – на 7,1%. В текущем году темп уборочной кампании зерновых культур отстает от прошлогоднего, при этом по мере ее активизации отставание сокращается. В южных регионах страны (где убрано больше половины посевных площадей: Северо-Кавказский федеральный округ и Южный федеральный округ), в большей степени пострадавших от сложных погодных условий, урожайность на 7,7 ц/га и 4,3 ц/га ниже прошлогодней. В результате показатели сбора также значительно ниже прошлогодних значений – на 19% и на 24,1% соответственно.

Рис. 5. Отставание по сбору зерновых сокращается



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Сектор животноводства также демонстрирует положительную динамику



Источник: Росстат

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), показатели сбора значительно превышают прошлогодние. Так, по состоянию на 14 июля, картофеля собрано в 3,2 раза больше, чем в прошлом году, овощей – на 52,3% при росте урожайности – на 74,1 ц/га и на 17,5 ц/га соответственно. Сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 8,4% г/г в июне после 2,4% г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 2,2% г/г в июне против 3,0% г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне незначительного роста поголовья птицы (на 0,3% по состоянию на 1 июля 2020 г. по отношению к соответствующей дате предыдущего года) производство яиц выросло на 0,7% г/г против оклонулевой динамики в мае (0,2% г/г).

Таблица 1. Показатели деловой активности

в% к соотв. периоду предыдущего года	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
ВВП	-9,6*	-6,4*	-10,7*	-12,0*	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,1	3,0	3,2	3,1	3,0	4,0
Строительство	-1,7	-0,1	-3,1	-2,3	1,1	0,6
Розничная торговля	-16,6	-7,7	-19,2	-23,2	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-8,2	-9,5	-9,3	-5,9	-3,8	0,6
Промышленное производство	-8,5	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	2,3
Добыча полезных ископаемых	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	2,5
добыча угля	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6
пищевая промышленность	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,6	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-9,6	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-5,2

Таблица 2. Показатели рынка труда

	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,0	-2,0	6,2	4,8
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,9	-6,3	1,9	-
Номинальная заработная плата						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	4,0	1,0	8,8	9,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,1	-5,6	2,4	-
Реальные располагаемые доходы						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-7,9	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в% к предыдущему периоду (SA)	-4,8	-	-	-	-2,4	-
Численность рабочей силы*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	75,0	74,8	75,2	-
Численность занятых*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,4	70,2	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	30,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,5	4,7	4,6	4,2	3,4	-
Уровень занятости**						
в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,2	58,1	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы**						
в% к рабочей силе /SA	6,0/6,1	6,2/6,3	6,1/6,2	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Таблица 3. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	янв.20	2019
Промышленное производство	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
добыча полезных ископаемых	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	0,5	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	4,8	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	1,3	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	7,4	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электрэнергией, газом и паром	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

* -на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции за июнь 2020 года

МЭР: инфляция в июне соответствует прогнозному значению

В июне 2020 г. инфляция составила 3,2 %, что соответствует прогнозному значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодовоощной продукции. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил 0,22% м/м после 0,27% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,26% м/м SA1 (0,17% м/м SA в мае). Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным (0,2 % м/м, как и в мае). Благодаря поступлению на рынок нового урожая, а также стабильной динамике курса рубля второй месяц подряд наблюдается умеренное снижение цен на плодовоощную продукцию (где -0,34% м/м в июне после - 0,37% м/м в мае). Темп роста цен на продовольственные товары за исключением плодовоощной продукции сохранился на уровне прошлого месяца (0,2 % м/м). При этом цены на отдельные товары, которые росли повышенными темпами в марте–апреле (яйца, сахар), в июне снижались.

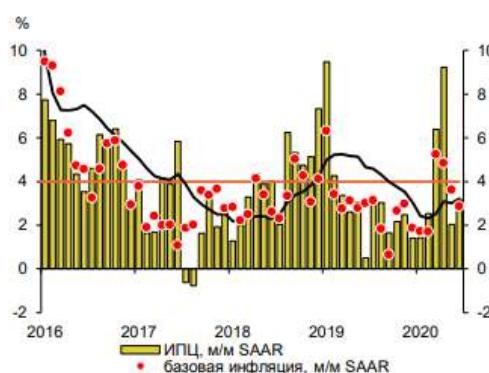
Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до 0,34 % м/м после 0,25 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,36 % м/м SA после 0,25 % м/м SA месяцем ранее). Умеренное ускорение роста цен в июне (с исключением сезонности) наблюдалось по основным потребительским товарам не первой необходимости, для которых ранее действовали ограничения в период самоизоляции, – одежда и обувь, мебель, парфюмерно-косметические товары и др. В условиях снятия ограничений на передвижение населения в большинстве регионов также возобновился рост цен на автомобильный бензин после двух месяцев отрицательной динамики.

Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до 0,1 % м/м после 0,5 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,1% м/м SA и 0,3% м/м SA соответственно). В июне проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала

туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта. Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июне продолжила снижаться, второй месяц подряд сохраняясь ниже целевого ориентира Банка России (2,9 % м/м SAAR³ в июне после 3,6% м/м SAAR в мае и 4,8 % м/м SAAR в апреле).

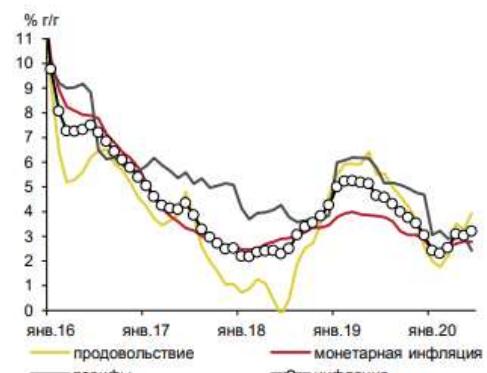
В июле на годовые темпы инфляции будет оказывать влияние ежегодная индексация услуг ЖКХ. Вместе с тем совокупная индексация в целом за год сохранена на уровне 2019 года. По оперативным данным на 6 июля, рост потребительских цен оценивается на уровне 3,3% г/г. По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики и благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, темпы инфляции в июле ожидаются на уровне 0,3–0,4% м/м, что соответствует диапазону 3,3–3,4% г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция продолжила замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Годовая инфляция возобновила ускорение



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Индикаторы инфляции

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

*оценка Минэкономразвития России

Источник:

https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obyzory/minekonomrazvitiya_omechaet_uchshenie_dinamiki_nacionalnogo_vvp_v_iyunе.html.

<https://economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf>

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

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

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

7.3 Анализ рынка объекта оценки

Квартиры в Москве и Подмосковье в июне-июле 2020 года: отложенного спроса хватило на месяц

В июле покупатели уже ушли в отпуск

В июне, после снятия большинства ограничений, введенных в связи с эпидемией коронавируса, вторичный рынок оживился за счет покупателей, которые не смогли купить квартиру во время карантина. Однако отложенного спроса хватило ненадолго. Уже в начале июля активность покупателей пошла на спад – сработал отпускной фактор, да и снижение платежеспособности населения дает о себе знать.

Спрос Июнь

В июне Росреестр зарегистрировал в Москве 8 689 переходов прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья – на 121,8% больше, чем в мае, но на 21,1% меньше, чем в июне прошлого года.

О посткарантинном всплеске покупательской активности сообщают и агентства недвижимости. Например, в «Азбуке Жилья» число сделок в июне в месячном выражении увеличилось на 42,6%, а количество обращений от потенциальных покупателей - на 32,5%. В годовом разрезе продажи сократились на 20,2%, однако потенциальный спрос почти достиг прошлогоднего уровня – отставание составило лишь 0,2%.

«Инком» собрал в июне на 45% больше авансов, чем в мае, и только на 3% меньше, чем в июне 2019 г. Для сравнения: в апреле количество авансов в 4 раза уступало уровню спроса в тот же период прошлого года, в мае – в 2,5 раза. Впрочем, прошлый июнь был одним из самых неудачных по объемам прибыли месяцем 2019 г., что частично объясняет резкое сокращение годового отставания по спросу, отмечает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость».

Однако есть и причины, связанные с изменениями в поведении покупателей. «Так как период всеобщей самоизоляции закончился в июне, то именно в этом месяце на рынок вышел

отложенный спрос, то есть активизировались потребители, которые задумывались о приобретении недвижимости еще до карантина, но не успели это сделать. Также снижение ключевого показателя ЦБ и ставок по ипотеке стало существенном стимулом для выхода на сделку ипотечных покупателей. Кроме того, свою роль сыграли слухи о возобновлении ограничительных мер в связи со второй волной заболеваний, из-за чего некоторые потребители нервничали и спешили с выбором и покупкой квартиры», - рассказывает эксперт.

По оценке Анастасии Ковалевой, директора офиса продаж «Центральный» в Троицке АН «Century 21 Римарком», в Новой Москве покупательская активность в июне оставалась примерно на майском уровне. По сравнению с июнем 2019 г. сделок стало меньше на 10%, а авансов – на 5%.

В Подмосковье спрос на городскую «вторичку» в различных муниципалитетах в июне рос неравномерно, в среднем в диапазоне от 15 до 25%, рассказывает Ольга Власова, вице-президент Гильдии риелторов Московской области (ГРМО), гендиректор подмосковного агентства недвижимости «Удачный выбор». В АН «Удачный выбор», по ее словам, спрос был выше среднего: по сравнению с маем число авансов увеличилось на 25%, а сделок – на 30%.

«Понятно, что ни о каком взрыве покупательской активности говорить не приходится, ведь в июне мы завершили часть сделок, которые были начаты до или в период самоизоляции. Но, тем не менее, интерес со стороны покупателей наблюдался достаточно серьезный», - подчеркивает риелтор.

Примечательно, что за МКАД серьезную конкуренцию городским квартирам составляет «загородка». По словам Власовой, об этом, в частности, свидетельствует тот факт, что в прайсах подмосковных компаний практически не осталось загородных домов экономкласса до 1,5 млн руб., так как такие объекты были быстро проданы.

«Но клиенты подмосковных риелторских компаний начали активно обращаться и по поводу покупки дач, в том числе и потому, что лоты стоимостью 1,2-1,4 млн руб. на волне покупательского интереса упали в цене до 850-900 тыс. руб. То есть продавцы почувствовали тот уровень цен, за который дачи, которые раньше не продавались, «уйдут» в короткие сроки, что, в принципе, и произошло», - говорит Ольга Власова. (См. «Кому война, а кому мать родна: «коронакризис» пошел на пользу загородной недвижимости».)

Июль

Июньский всплеск покупательской активности в июле продолжения не получил. «В первую июльскую неделю число обращений примерно соответствовало периоду конца июня, а далее спрос начал проседать, причем заметно: в середине июля число авансов и сделок по сравнению с предыдущим месяцем пока снизилось, соответственно, на 15 и 20%», - рассказывает Анастасия Ковалева (Новая Москва).

Кроме отпускного фактора и переориентации части покупателей на «загородку», Ковалева винит в падении спроса сокращение объема предложения «вторички» в Новой Москве – многие интересные объекты ушли с рынка с началом послабления режима самоизоляции.

«Инком» в начале июля получил на 15% меньше авансов, чем в тот же период июня. Сергей Шлома ожидает, что в этом месяце спрос будет ниже как нынешнего июня, так и июля 2019 г.

«С точки зрения статистики прошлый июль был одним из самых прибыльных месяцев 2019-го, поэтому годовое отставание по спросу в этом июле, скорее всего, увеличится, - поясняет Шлома. - Кроме того, отложенный спрос в основном уже вышел на рынок, и сейчас активность покупателей снижается (хотя смягчение условий по ипотеке продолжает стимулировать спрос). Также не нужно забывать, что из-за ухудшения платежеспособности и общей атмосферы неуверенности в завтрашнем дне некоторые потенциальные покупатели все еще откладывают сделку».

И только в Подмосковье предпосылок к снижению уровня спроса пока не наблюдается. По словам Ольги Власовой, и количество авансов, и число сделок пока находятся приблизительно на уровне конца июня.

Предложение

По данным «Инкома», объем предложения на вторичном рынке жилья «старой» Москвы в июне начал восстанавливаться после значительного снижения в период всеобщей самоизоляции - по сравнению с мае количество выставленных на продажу вторичных объектов выросло на 9,3%.

«Во время карантина многие продавцы были вынуждены отказаться от рекламы своих объектов – они опасались пускать к себе потенциальных покупателей. Однако после снятия ограничений все больше собственников снова начинают размещать объявления о продаже на сайтах-агрегаторах недвижимости и организовывать просмотры», - говорит Сергей Шлома.

Однако рынок восстановился еще не полностью: по отношению к июню 2019 г. число выставленных на продажу квартир уменьшилось на 8,3%.

«Азбука Жилья» также сообщает о снижении объема предложения в годовом разрезе: на 6,8% по количеству лотов и на 10,6% по их суммарной площади. При этом возвращения на рынок продавцов специалисты «Азбуки» пока не наблюдают: по данным компании, относительно мая число квартир в экспозиции упало на 2,8%, а их площадь – на 3,2%.

В Новой Москве предложение за месяц снизилось на 10-15% - это касается и общего числа предложений, и новых лотов, впервые выставленных на продажу. «Здесь на ситуацию повлияли сразу несколько факторов: начавшийся период отпусков и возможность уже в июне уехать если не за границу, то хотя бы на черноморское побережье, снятие режима ограничений в проведении сделок (все «зависшие» сделки были успешно завершены, а раз нет препятствий, то, по мнению продавцов, новые начинать не к спеху), и... ожидания собственников, что вторичная недвижимость вслед за новостройками будет дорожать. И пусть последний пункт далеко не самый очевидный, однако порядка 50% продавцов «вторички», снявшие свои объекты с реализации, думают почему-то именно так, обозначив новые сроки выхода на рынок в сентябре-декабре», - рассказывает Анастасия Ковалева.

За год, относительно июня 2019 г., объем предложения новомосковской «вторички» сократился на 17-20%.

В Подмосковье в июне ситуация на рынке складывалась неоднозначная. По словам Ольги Власовой, в начале месяца произошло небольшое снижение (-2,9% к маю), а в конце положение дел не только выровнялось, но и напротив, общий объем предложения увеличился по отношению к предыдущему месяцу примерно на 5%.

«Объясняется это тем, что после постепенного выхода из режима самоизоляции собственники перестали бояться показов, которые в апреле-мае, по сути, ушли в онлайн. То есть, другими словами, рынок «вторички» вернулся к своему допандемийному уровню в плане объема предложения. Это подтверждает и тот факт, что в сравнении с июнем 2019 г. в нынешнем году объем предложения вырос на 5,9%», - говорит Ольга Власова.

Цены

По данным аналитического центра www.irn.ru, за месяц средняя стоимость квадратного метра в «старой» Москве выросла в пределах статистической погрешности - на 0,1%, до 183 570 руб. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам 1-го полугодия 2020 года».)

Средняя стоимость квартиры увеличилась более значительно – на 0,5%, до 23,69 млн руб., подсчитали в «Азбуке Жилья». В экономклассе средний бюджет покупки квартиры в июне составил 9,37 млн руб. (+0,6%), в комфортклассе – 18,77 млн руб. (+1,3%), в бизнес-классе – 41,96 млн руб. (+0,9%), рассказывает Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости «Азбука Жилья».

В Новой Москве цены на «вторичку» за месяц практически не изменились. «В каких-то сегментах они прибавили на считанные проценты или даже доли процента, в каких-то упали. Но в общем можно сказать, что подешевевших примерно на 1-2% вторичных квартир чуть больше, чем подорожавших за прошлый месяц», - говорит Анастасия Ковалева.

В целом же по результатам июня однокомнатную квартиру в Новой Москве можно приобрести в диапазоне от 5 до 6 млн руб., двухкомнатную – от 6,5 до 8 млн руб., а «трешку» - от 6,8 до 11,5 млн руб.

В Подмосковье средняя стоимость квадратного метра по итогам июня составила 77 660 руб. - на 0,64% больше, чем в мае. Учитывая, что в мае цены на «вторичку» впервые в этом году ушли путь и в небольшой, но все же в минус, можно говорить о том, что в июне стоимость вторичной недвижимости в Подмосковье вернулась на докарантинный уровень, отмечает Ольга Власова.

Скидки

Несмотря на отмену карантина, доля сделок с дисконтом на вторичном рынке недвижимости Москвы в июне увеличилась на 3 п.п., с 73% до 76%, подсчитали в «Инкоме». Средний размер скидки за этот период также немного вырос – с 5% до 5,6%.

В июне прошлого года доля операций с дисконтом на «вторичке» находилась примерно на том же уровне – 75%. А средний размер скидки составлял 5,1%.

В Новой Москве скидки остались на майском уровне. Дисконт в пределах от 3 до 5% от первоначальной стоимости объекта по-прежнему вполне реален и чаще всего именно на этих цифрах сходятся стороны продавца и покупателя, отмечает Анастасия Ковалева.

А вот в Московской области средний размер скидок в июне сократился. «Если во время режима самоизоляции некоторые продавцы не только соглашались на стандартный уровень скидок в 3-5%, но и в отдельных случаях могли его и превысить, то в июне на рынке вторичного жилья Подмосковья хорошим уровнем дискона явился показатель в 3%. Причем это касается и дальнего, и среднего, и ближнего Подмосковья. Да, иногда покупатели могут рассчитывать и на чуть большую скидку, но это уже скорее вопрос везения или лояльности собственника», - говорит Ольга Власова.

Источник информации: <https://www.irn.ru/articles/41100.html>

Краткие выводы

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168.

Диапазон цен предложений в районе расположения объекта оценки составляет 10 500 000 – 11 150 000 руб. (без учета торга и корректировок). При этом объекты, наиболее сходные с оцениваемым, расположенные в 9 этажных панельных домах, предлагаются по ценам 210 000 – 223 000 руб. за кв. м (без учета торга и корректировок). Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как площадь, этаж расположения, состояние отделочных улучшений, удаленность от метро или ж/д станции и т.д.

Средняя стоимость 1 кв. м наиболее сходных с оцениваемым объектов недвижимости в районе расположения объекта оценки, расположенных в панельных домах 9-ти этажей на дату оценки составляет 215 000 руб. (без учета торга и корректировок).

Источник: Информация, представленная в интернет-ресурсах: www.realprice.ru, www.cian.ru, www.sob.ru, www.dmir.ru и др.

Ценообразующие факторы

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

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

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

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

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

8. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Объектом оценки является квартира в многоквартирном жилом доме, общей площадью 58,6 кв. м. В таблице ниже приведены факторы и степень влияние на ликвидность объекта оценки.

Таблица 8.1

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Факторы, влияющие на ликвидность	Характеристика	Степень влияние на ликвидность
Наличие и величина спроса на имущество	Спрос на вторичное жилье находится на значительно низком уровне, а объем предложения на вторичном рынке сокращается, поскольку платежеспособность рядовых покупателей по-прежнему остается низкой	Понижает ликвидность
Эластичность спроса на данный вид имущества	Эластичность спроса на вторичное жилье довольна низка, поскольку предложений на рынке много и цены низки, спрос остается на том же низком уровне из-за уменьшение реальных доходов населения	Понижает ликвидность
Состояние имущества	Общее техническое состояние объекта на дату оценки по результатам визуального осмотра и со слов Заказчика можно охарактеризовать как хорошее	Повышает ликвидность
Соответствие современным технологиям	Дом оснащен системой городских центральных коммуникаций, которые находятся в хорошем состоянии. Дом был построен в 1970 г. и не соответствует современным технологиям в строительстве.	Понижает ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен внутри жилого массива, в ближайшем соседстве с жилыми зданиями и административными учреждениями. Инфраструктура района достаточно развита	Повышает ликвидность

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

Таблица 8.2

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации¹

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

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

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

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

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

9.1 Термины и определения

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Процесс оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

9.3 Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки

9.3.1 Описание затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяющихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

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

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

¹ <http://old.appraiser.ru/discuss/>

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

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

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

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

Затратный подход основывается **на принципе замещения**, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изощрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

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

9.3.2 Описание сравнительного подхода

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

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

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

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

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

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

Метод сравнения продаж включает несколько этапов:

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

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

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

9.3.3 Описание доходного подхода

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход включает в себя два основных метода:

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

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

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

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

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

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

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

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

10. Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Вид собственности;*
- *Дата предложения;*
- *Торг;*
- *Вид сделки;*
- *Местоположение;*
- *Удаленность от ближайшей станции метро;*
- *Экологические характеристики (уровень шума, загазованность);*
- *Общая площадь квартиры;*
- *Этаж расположения квартиры;*
- *Материал наружных стен дома;*
- *Тип санузла;*
- *Наличие балкона/лоджии;*
- *Вид из окон;*
- *Состояние и уровень отделки квартиры;*
- *Наличие мебели/техники.*

9.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

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

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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

Таблица 10.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес	г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, кв. 168	г. Москва, Кленовый бул., 10К3		г. Москва, Судостроительная ул., 3К2		г. Москва, Кленовый бул., 8к1	
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/233403585/		https://www.cian.ru/sale/flat/239244841/		https://www.cian.ru/sale/flat/228567889/	
Цена, руб.		11 150 000		10 750 000		10 500 000	
Цена 1 кв. м, руб.		223 000		210 784		210 000	
Вид права	Право собственности	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%
Поправка на торг		торг	-7,0%	торг	-7,0%	торг	-7,0%
Дата продажи (предложения)		Сентябрь 2020	0,0%	Сентябрь 2020	0,0%	Сентябрь 2020	0,0%
Вид сделки		свободная продажа	0,0%	альтернатива не подобрана	5,0%	свободная продажа	0,0%
Месторасположение	м. Коломенская	м. Коломенская	0,0%	м. Коломенская	0,0%	м. Коломенская	0,0%
Экологические характеристики	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	0,0%	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	0,0%	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	0,0%
Удаленность от метро (пешком)	9 мин.	7 мин.	-0,6%	4 мин.	-1,5%	9 мин.	0,0%
Тип дома	панельный	панельный	0,0%	панельный	0,0%	панельный	0,0%
Этаж	3 этаж	5 этаж	0,0%	7 этаж	0,0%	9 этаж	5,0%
Всего этажей в доме	9	9	0,0%	9	0,0%	9	0,0%
Общая площадь	58,60	50,0	0,0%	51,0	0,0%	50,0	0,0%
Количество комнат	3	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%
Вид из окна	во двор	во двор	0,0%	во двор	0,0%	во двор	0,0%
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	балкон	-1,0%	лоджия	-2,0%	лоджия	-2,0%
Наличие мебели/техники	Оценивается без встроенной мебели/техники	Отсутствует	0,0%	Отсутствует	0,0%	Отсутствует	0,0%
Санузел	раздельный	раздельный	0,0%	раздельный	0,0%	раздельный	0,0%
Суммарная поправка		-8,60%		-5,50%		-4,00%	
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		8,60%		15,50%		14,00%	
Стоимость 1 кв.м после внесения процентной поправки		203 822		199 191		201 600	
Состояние	требуется косм. ремонт	хорошее состояние	-5 500	хорошее состояние	-5 500	проведен косм. ремонт	-3 000
Скорректированная стоимость 1 кв. м		198 322		193 691		198 600	
Средняя стоимость 1 кв. м						196 871	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.						11 536 641	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки округленно, руб.						11 537 000	

9.2 Описание внесенных корректировок

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

Поправка на торг

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

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

На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79), а также с учетом ликвидности оцениваемого объекта, корректировка на торг составит -7%.

Поправка на 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, было выявлено, что величина данной поправки составляет от 2% до 5%. Корректировка применялась к аналогу №2 в размере -5%.

Корректировка на дату предложения/дату оценки

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

Поправка на местоположение

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

Поправка на транспортную доступность

Поправка на удаленность от станции вносится, если разница во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом-аналогом и Объектом оценки составляет более одной минуты пешком и общественным транспортом (к временным затратам меньше указанного времени рынок, по мнению оценщиков, не чувствителен). Величина данной поправки составляет 0,3% за каждую минуту превышения времени.

Корректировка на экологические характеристики (уровень шума, загазованность)

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

Поправка на тип дома

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г., табл. 52, стр. 164.

Таблица 52

объект оценки	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в домах одного типа, корректировка не требуется.

Поправка на этаж

Обычно спрос на недвижимость, расположенную на первых и последних этажах ниже, чем на средних этажах дома. Объекты на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши (что не относится к современным домам, оснащенным техническим этажом), причем более предпочтительной считается недвижимость на последних этажах, нежели на первых.

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертивных оценок», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г., табл. 79, стр. 199.

Таблица 79

объект оценки	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансиардный этаж	цокольный этаж
	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансиардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Корректировка применялась к аналогу №3 в размере 5%.

Поправка на площадь

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более, чем на 10 м. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и составляет 1-4%.

Расчет величины корректировки произведен по формуле:

$$\Pi_{\text{масшт}} = \Delta S \times (-0,1) / 100\%$$

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	58,6	50,0	51,0	50,0
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на наличие балкона / лоджии

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а также их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным. Данная поправка рассчитывается на основании данных приведенных в справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №7, НЦПО), согласно которым надбавка за наличие одного балкона/лоджии составляет от 1% до 2%, а также на основе консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1 до 6%.

Параметры квартиры	Надбавка, %	Скидка, %
Первый этаж	-	5-12
Последний этаж с лифтом	-	2-5
Последний этаж без лифта	-	10-15%
Балкон, лоджия	1-2	-

Объект оценки \ Объект аналог	лоджия	балкон	отсутствует	балкон и лоджия	два балкона	две лоджии	три лоджии	балкон и две лоджии
лоджия	0	-1	-2	1	0	2	4	3
балкон	1	0	-1	2	1	3	5	4
отсутствует	2	1	0	3	2	4	6	5
балкон и лоджия	-1	-2	-3	0	-1	1	3	2
два балкона	0	-1	-2	1	0	2	4	3
две лоджии	-2	-3	-4	-1	-2	0	2	1
три лоджии	-4	-5	-6	-3	-4	-2	0	-1
балкон и две лоджии	-3	-4	-5	-2	-3	-1	1	0

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	балкон	лоджия	лоджия
Корректировка, %		-1,0%	-2,0%	-2,0%

Поправка на санузел

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), Оценщиком было выявлено, что объекты недвижимости с раздельными и совмещенными типами санузлов, сопоставимы по стоимости, а объекты с двумя санузлами пользуются большим спросом на рынке жилой недвижимости и дороже в среднем на 1%. Корректировка не вводилась.

Поправка на расположение 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. В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки для типовых квартир составляет 1-4%.

Объект оценки Объект аналог	на улицу	на тихую улицу	во двор	двор и на улицу	на две во двор	на две на улицу	панорамный вид
на улицу	0	1	1	1	1	0	4
во двор	-1	0	0	-1	0	-1	2
двор и на улицу	-1	1	1	0	1	-1	3
на две во двор	-1	0	0	-1	0	-1	2
на две на улицу	0	1	1	1	1	0	4
панорамный вид	-4	-2	-2	-3	-2	-4	0
на тихую улицу	-1	0	0	-1	0	-1	2

Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие мебели/техники

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

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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	1,03	1,05	1,04

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Корректировка не применялась.

Поправка на внутреннюю отделку

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется эксперты 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. Источник информации: <http://decoplus.ru> тел. (495)744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. (495)726-10-14 Александр, <http://remont-myitischi.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел. 8 (499) 502-97-93, 8 - 903- 743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. (495)649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. (495)225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. (495)729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> (495)911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. (495)507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, (495)741-94-84 Михаил.

Объект аналог аналог	Объект оценки отделки	без отделки	требуется капитальн ый ремонт	под чистовую отделку	проведе н косм. рем	требуетс я косм. ремонт	хор. состояни е	улучшен- ная отд.	евро- ремонт	эксклюз ивный
без отделки	0	0	3000	7500	4500	10000	12000	15000	22000	
требуется кап. рем.	0	0	3000	7500	4500	10000	12000	15000	22000	
под чистовую отд.	-3000	-3000	0	4500	1500	7000	9000	12000	19000	
проведен косм.	-7500	-7500	-4500	0	-3000	2500	4500	7500	14500	
требуется косм.	-4500	-4500	-1500	3000	0	5500	7500	10500	17500	
хор. состояние	-10000	-10000	-7500	-2500	-5500	0	2000	5000	12000	
улучшенная отд.	-12000	-12000	-9000	-4500	-7500	-2000	0	3000	10000	
евроремонт	-15000	-15000	-12000	-7500	-10500	-5000	-3000	0	7000	
эксклюзивный	-22000	-22000	-19000	-14500	-17500	-12000	-10000	-7000	0	

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

продаж, составляет с учетом округления:

11 537 000 (Одннадцать миллионов пятьсот тридцать семь тысяч) рублей

11. Согласование результатов

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

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

Таблица 11.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	11 537 000	1,00	11 537 000
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, округленно, руб.		11 537 000	

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168, округленно:

11 537 000 (Однинадцать миллионов пятьсот тридцать семь тысяч) рублей,

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, по мнению Оценщика от 9 806 145 руб. до 13 267 137 руб. (на основании данных скорректированных цен за 1 кв.м объектов аналогов, приведённых в сравнительном подходе).

12. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298: «Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

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

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта;

Су – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации;

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (Ср) равна:

$$Cp = Cy + \Delta = Cy + Cy * ((1 + R)^t - 1) = Cy * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

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

$$t = t_P - t_L$$

t_P - срок реализации объекта по стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день;

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки.

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументов:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением денежных средств является их вложение на депозитные счета банков. Поэтому безрисковая ставка принята равной средне процентной ставке по среднесрочным облигациям федерального займа. Однако с 18.05.2017 г. в качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 5-10-летних государственных облигаций (RUGBITR10Y). Безрисковая ставка принимается в значение 5,48%.

Среднемесячная доходность индекса 5-10-летних государственных облигаций (RUGBITR10Y)

Дата	Показатель, %
Июнь 2020 г.	5,48
Май 2020 г.	5,59
Апрель 2020 г.	6,41

<https://www.sconomy.ru/stavki-gko>

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

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

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

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Таблица 12.1

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

Премия за низкую ликвидность

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый объект, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица 12.2

Градация степени ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации¹

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший год

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

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества

Источник информации: Ассоциация «СтатРиелт», Категория: Корректировки квартир, Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.04.2019 года.

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов-аналогов. В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции квартир вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м, составляет в среднем **4 мес.** (диапазон 2-6 месяцев).

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованы и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данная поправка, в зависимости от объекта инвестиций, в практике оценочной деятельности составляет 0-5%².

Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертино или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

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

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 2

Наименование показателя	Значения 4 мес.
Безрисковая ставка, %	5,48%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, % (Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.)	2,60%
Компенсация за низкую ликвидность, % (Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 4 мес.)	1,83%
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую примем равной.	1,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	10,91%

Учет фактора эластичности спроса по цене.

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

¹ <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1770-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-ryntka-kvartir-na-01-04-2019-goda>

² См., Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва: «Дело ЛТД», 1995, стр. 338, Гриненко С.В. «Экономика недвижимости». Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, Валдайцев С.В. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

3. Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене (Кэ).

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$K_E = \frac{e^{/E/} - e^{-/E/}}{e^{/E/} + e^{-/E/}}$$

где,

$e = 2,71828$ (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 12.4

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 12.5

Параметры	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	-	+
Незначительное	+	-

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 12.6

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

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р \times К_{СДВ} \times К_{Э}, \text{ где:}$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки;

Р – рыночная стоимость объекта оценки;

К_{СДВ} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

К_Э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 12.7

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	11 536 641
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		10,91%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	0,91%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t _л	1
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t _р	4
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К _{СДВ}	0,97
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К _Э	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	Л	9 544 000

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 сентября 2020 г. составляет, округленно:

9 544 000 (Девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей

13. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

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

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения: квартиры, этаж расположения: 3, общей площадью без учета лоджий и балконов 58,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0004003:2015, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Нагатинская, д. 34, квартира 168, по состоянию на дату оценки с учетом округления:

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	11 537 000 (Одннадцать миллионов пятьсот тридцать семь тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	9 544 000 (Девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей

13.1 Подпись Оценщика

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



Член Некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1414.51 от 19.01.2016г.

14. Источник информации

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

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

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

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

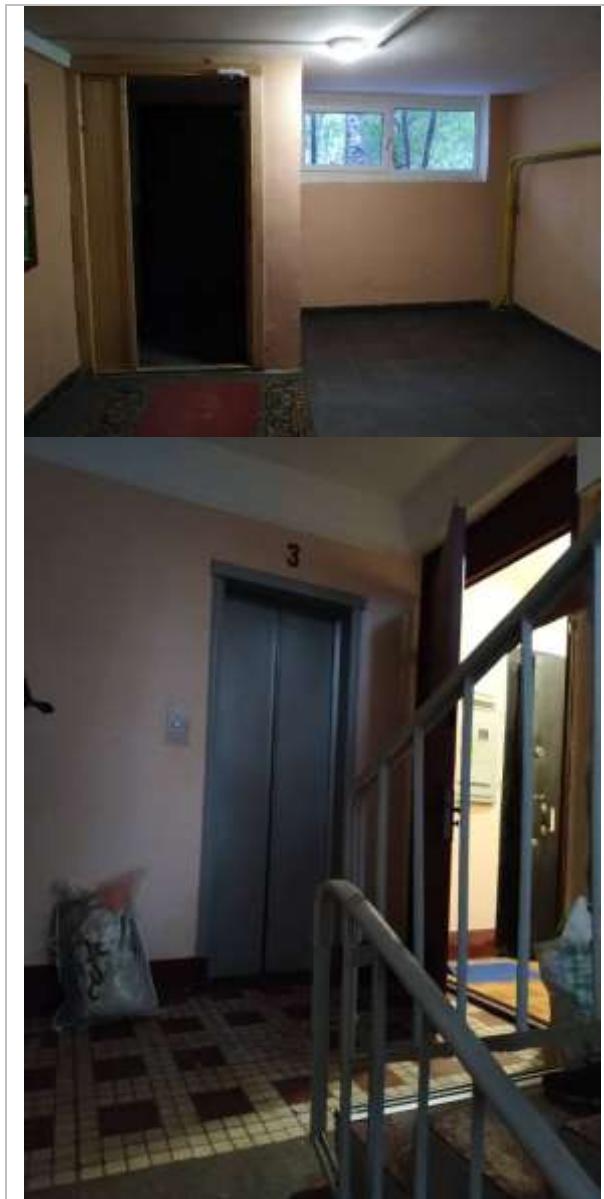
Документы, предоставленные Заказчиком:

- * Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 428483 от 15.07.2010 г.;
- * Договор передачи № 051910-У10232 от 09.06.2010 г.

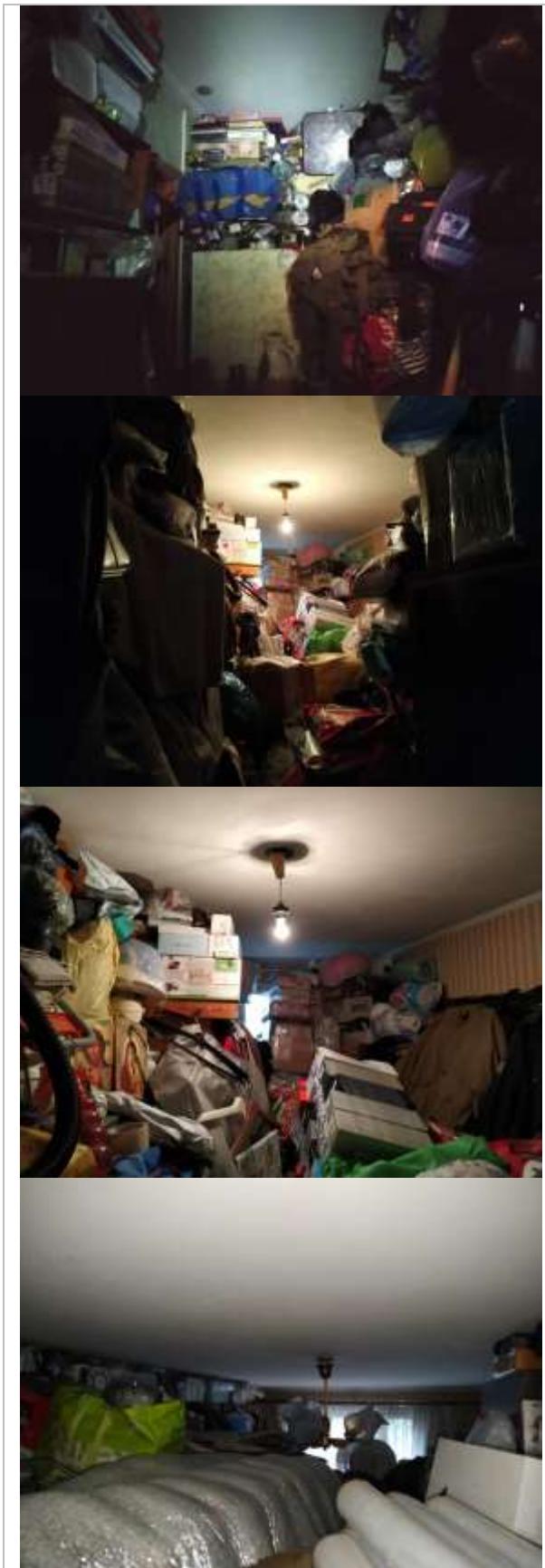
16. Приложение 1 (фотографии Объекта оценки)

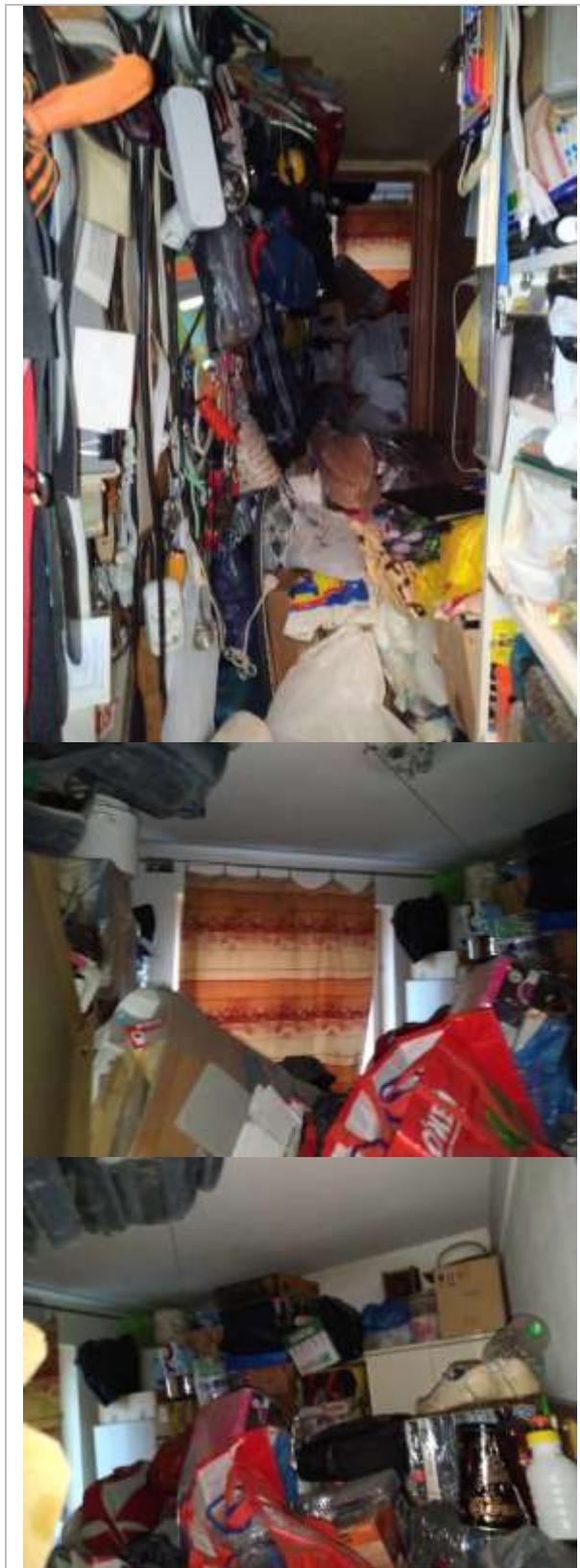














17. Приложение 2 (Источники информации об объектах-аналогах)

www.inex.ru/offer/1235678910

3-комн. квартира, 50 м²

Москва ЮАО, 3-й Нагатинский проезд, Кленовый бул., Вкз. Нагатинский
▲ Коломенская - 10 мин. пешком **▲ Текстильщики** - 5 мин. на транспорте
▲ ЗИЛ - 10 мин. на транспорте



Выбрано                            

Адреса ипотеки
Старт условия на кредиты от 3 млн.р.
Недвижимость

10 500 000 ₽ 210 000 ₽/м²
Помощь в ипотеке!
Следить за изменениями цен
Свободная продажа, возврат ипотеки

+7 903 247-04-05
 Помощь в ипотеке - это неслыханное изобретение 2004-го года!
 Помощь в ипотеке

999
 Татьяна Трубицына
 База 4 объектов



ЖК «Солнечный»
 Солнечные квартиры рядом с парковым комплексом! Квартиры с ценами от 7,1 млн. руб. Оформление кредитов.
 Телефон: +7 495 239-04-29.



Квартира «Сады Пушкина»
 Отдельно стоящие кирпичные дома с парковкой. Сады на первом этаже. Срок сдачи - 4 квартал 2009г. Расселение 0% на 2 года.



Квартира «Мечты»
 Отдельно стоящие дома на Кутузовском проспекте. Стоимость цена на 7 этажи кварталы - от 10,5 до 11,5 млн. руб.

3-комн. квартира, 50 м²

Москва ЮАО, 3-й Нагатинский проезд, Кленовый бул., Вкз. Нагатинский
▲ Коломенская - 10 мин. пешком **▲ Текстильщики** - 5 мин. на транспорте
▲ ЗИЛ - 10 мин. на транспорте



0 из 10

50 м²
 Общая **35 м²**
 Жилая **6 м²**
 Кухня **9 из 9**
 Этаж **1967**
 Постройка

Предлагается 3-х комнатная квартира в 5 минутах ходьбы от станции метро. Состоит из жилого. Окна выходят на 3 стороны дома, есть лоджия. Рядом музей - заповедник Коломенское. Развитая инфраструктура. Всё в шаговой доступности: школы, сады, парк, набережная, Красный зелёный район! Полная стоимость в договоре! Один владелец собственника, быстрая сделка на сделку, личная квартплатка, а может будет возможность продать как свободную. Покупка возможна, сделка проходит в Экспресс!

18. Приложение 3 (документы, использовавшиеся при составлении отчета)



ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ № 051910-У10232

г. Москва

от *девятого июня 2010 г.*

9

В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного Кодекса Российской Федерации», Жилищным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Законом Российской Федерации от 30.06.2006 № 93-ФЗ, Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в РФ» (с изменениями и дополнениями), постановлением Правительства Москвы от 12.07.2005г. №504-ПП Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в лице *Заместителя начальника Управления - начальника отдела управления жилищным фондом Управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в Южном административном округе Разаева Дмитрия Анатольевича*, действующего по доверенности *удостоверенной 07.04.2010г. Мардусиной Н.А., нотариусом г.Москвы, зарегистрированной в реестре 1в-19* от руководителя Департамента, и граждане:

1. Григорьев Сергей Владимирович,

зарегистрированные по адресу: *г. Москва, Нагатинская наб., д.34, кв.168*, заключили настоящий договор передачи квартиры № 168, состоящей из *трех комнат*, в *доме №34* по ул. *Нагатинская наб.* общей площадью без учета лоджий и балконов *58,6 кв.м.*, жилой площадью *44,6 кв.м.* *) в *индивидуальную* собственность граждан:

гр. Григорьеву Сергею Владимировичу.

*) Технические характеристики и адрес жилого помещения заполняются на основании представленных из БТИ поэтажного плана и экспликации.

УСЛОВИЯ ДОГОВОРА:

1. До 01.03.2013:

1.1. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз.

1.2. Несовершеннолетние, ставшие собственниками жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

2. Собственник жилого помещения:

2.1. Осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

2.2. Принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, несет бремя содержания и ремонта данного жилого помещения, включающее в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество, несет риск случайной гибели, утраты своего имущества;

2.3. Обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений многоквартирном доме.

3. Собственник, проживающий в доме-памятнике архитектуры, обязан соблюдать правила охраны, использования, учета и реставрации памятников в соответствии с требованиями Закона РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры". При этом в собственность гражданина передаются только квартиры, а не весь жилой дом, являющийся памятником архитектуры.

4. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СРЕДСТВАМИ СОФТВЕРНОГО

Сертификат: 030014209462496280734
Владелец: Нагатинская наб., д.34
Действителен с 29.11.2010 по 28.11.2020

Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено Законом.

5. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

6. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, моечное, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (общее имущество многоквартирного дома). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

7. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

7.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

7.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

8. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме могут создать товарищество собственников жилья.

9. Факт государственной регистрации права собственности подтверждается выдачей свидетельства.

Подпись должностного лица,
ответственного за передачу жилья
в собственность граждан

Позитивная социология

C.B. Syl



Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле N 77:05:0004007:2381

Копия выдана "01" августа 2020 г.

Запись в Едином государственном реестре недвижимости,
Основанная на документе (договоре, односторонней сделке),
на дату выдачи настоящей копии не погашена.

В копии 4 листах

Ведущий специалист-эксперт
(должность уполномоченного должностного
лица органа регистрации прав)

Кудова Е.И.
(фамилия, инициалы)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83007142894662496288774

Владелец: Rosreestr Moscow

Действителен с 09.11.2018 по 08.11.2028



Заместителю начальника Управления -
начальнику отдела управления
жилищным фондом Управления
Департамента жилищной политики и
жилищного фонда города Москвы в
Южном административном округе
Разаеву Дмитрию Анатольевичу

ЗАЯВЛЕНИЕ

Просим передать в индивидуальную собственность занимаемую нами квартиру № 168 по адресу: г. Москва, Нагатинская наб., д.34

тел. домашний 8 499 617 71 68 / тел. служебный 8 963 613 98

СОСТАВ СЕМЬИ:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: В300714С854102496298774
Индивидуальный
дебет-кредит с 09.11.2010 по 08.11.2016

На приватизацию квартиры в индивидуальную собственность СОГЛАСНЫ:

Григорьев Сергей Владимирович



В соответствии с заявлением от 04.06.2010г. Григорьев Владимир Павлович согласен на приватизацию квартиры в собственность Григорьева Сергея Владимировича и отказывается от своего права на участие в приватизации. Подлинность подписи Григорьева Владимира Павловича засвидетельствована 4 июня 2010 г. нотариусом г.Москвы Новиковой Н.Н. (регистр № 1-2604)

ГУ "НС
ЗАПС"
по
Б

Подпись сотрудника,
ответственного за оформление


(подпись)

«бывший специалист Управление Департамента
жилищной политики и жилищного фонда города
Москвы в Южном административном округе
Саечук Галина Владимировна

Сумма в размере 1000 руб. внесена 09.06.2010г.

Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва

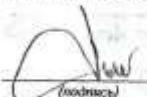
расч. счет 40101810800000010041

кассовый аппарат № 1 в филиале Сбербанка № 7977/1092

Подпись граждан, подписавших заявление, удостоверю:


Разеев Дмитрий Анатольевич

Подпись должностного лица,
ответственного за передачу жилья
в собственность


(подпись)

Дата 09.06.2010 г.

ПАМЯТКА: 1. Не подлежат бесплатной передаче в собственность граждан квартиры (комнаты):
- находящимся в коммунальных помещениях, признанных в установленном порядке в аварийном состоянии;
- специализированном жилищном фонде (общежитиях, гостиницах – приютах, зданиях маневренного фонда, домах для престарелых, инвалидов и т.д.).
2. В случае отказа от приватизации государственная пошлина возврату не подлежит.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЛУЖБОЙ ОФОРМЛЕНИЯ

Сертификат: 6300714079456249628074
Надзорец: Новикова Наталия
Действителен с 09.11.2010 по 08.11.2020

Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле N 77:05:0004007:2381

Копия выдана "01" августа 2020 г.

Запись в Едином государственном реестре недвижимости,
Основанная на документе (договоре, односторонней сделке),
на дату выдачи настоящей копии не погашена.

В копии 4 листах

Ведущий специалист-эксперт
(должность уполномоченного должностного
лица органа регистрации прав)

Кулева Е.И.
(фамилия, инициалы)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83007142894662496288774
Владелец: Rosreestr Moscow
Действителен с 09.11.2018 по 08.11.2028



19. Приложение 4 (документы, регламентирующие деятельность Оценщика)





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

115280, г. Москва, ул. Ленинградская, 26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7726178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-004197/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-004197/19 от 12.11.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кузин Илья Александрович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	192236, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. 40, корп. 2, лит. А, кв. 131
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМİТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку), в указанные сроки, Страховщик имеет право распорядиться настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «13» декабря 2019 г. по «12» декабря 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность. - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен. Страховым случаем по Договору является установленный в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«12» ноября 2019г.

Страхователь:

Кузин Илья Александрович



«12» ноября 2019г.



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



серия 77 №017810297



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская 17 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005166/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005166/20 от 09.06.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИНЕКС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» июня 2020 года по «22» июня 2021 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

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

(Милорадова Т.М.)

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

Страхователь:

ООО «ИНЕКС»

Генеральный директор на основании Устава



(Борзов Г.А.)

М.П.
 «09» июня 2020г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 011430-1

« 28 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кузину Илье Александровичу

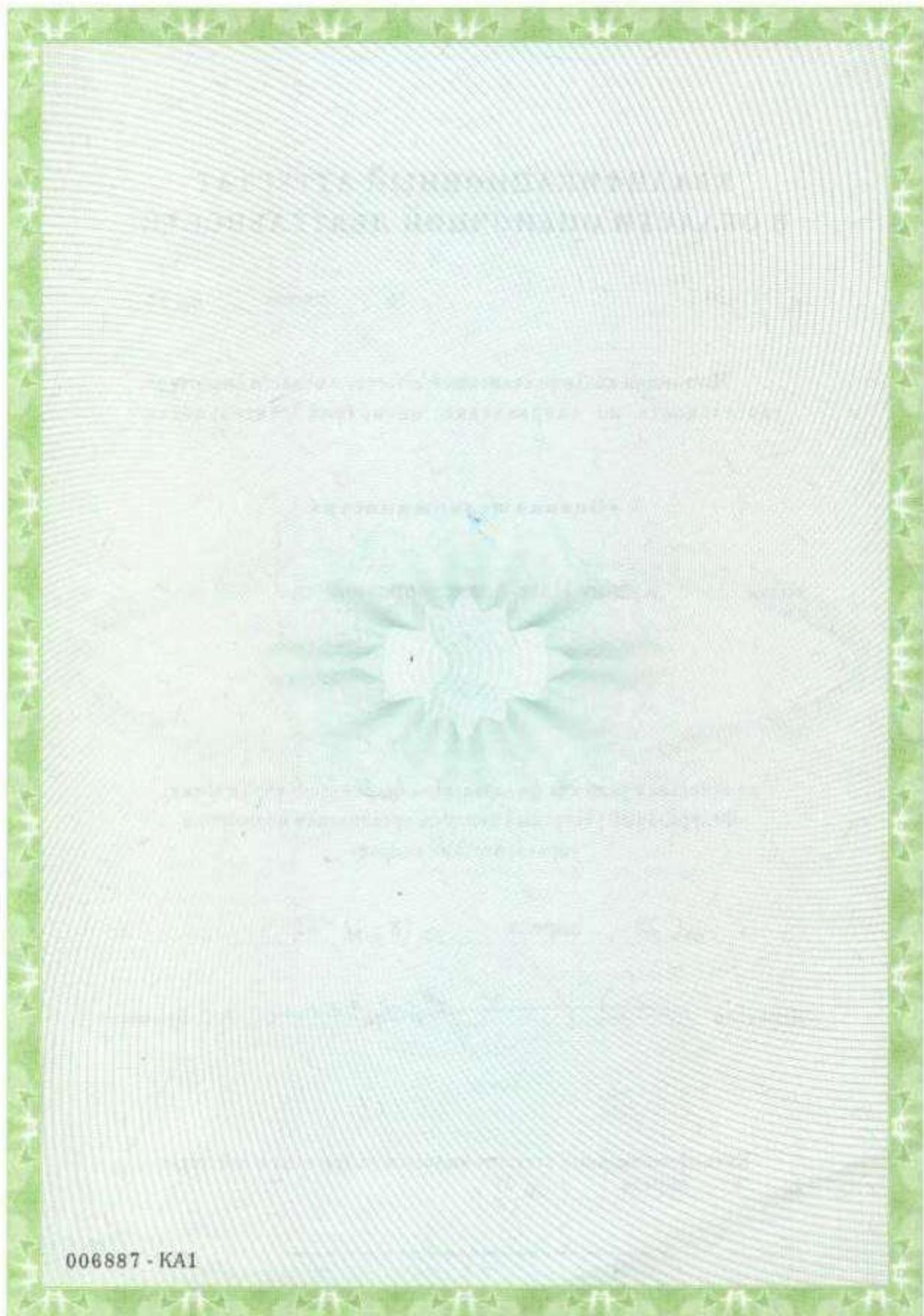
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » апреля 20 18 г. № 62

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » апреля 20 21 г.



006887 - КА1

76
ГОСУДАРСТВЕННОЕ
ПОЛУГОСУДАРСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борзов Г. А.