

Отчет об оценке № 614/0924

«Определение рыночной стоимости 1/3 доли в праве квартиры (кад. № 77:04:0004012:2631) площадью 47 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, корп. 3, кв. 102».

**Заказчик: Финансовый управляющий
ИП Шевченко Сергея Анатольевича Воробьева Анна Сергеевна
Договор № 614 от «05» сентября 2024 года
Дата оценки: «11» сентября 2024 года
Дата составления Отчета об оценке: «12» сентября 2024 года**

ООО «Вондига»

**123100, город Москва,
улица Сергея Макеева, дом 1
Тел./факс: +7 (925) 892-22-61
E-mail: 79258922261@yandex.ru**

Финансовому управляющему
ИП Шевченко Сергея Анатольевича
Воробьевой Анне Сергеевне

Сопроводительное письмо
к Отчёту об оценке № 614/0924
от «12» сентября 2024 года

Уважаемая Анна Сергеевна!

В соответствии с Договором № 614 оказания услуг по оценке имущества от «05» сентября 2024 года между Финансовым управляющим ИП Шевченко Сергея Анатольевича Воробьевой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 15 апреля 2024 г. по делу № А40-274318/22-124-423ИП, и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677; ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10), Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «11» сентября 2024 года (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является 1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102.

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь квартиры, кв.м.
1	1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	47

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий ИП Шевченко Сергея Анатольевича Воробьева Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 15 апреля 2024 г. по делу № А40-274318/22-124-423ИП.

Реквизиты Заказчика:

Финансовый управляющий ИП Шевченко Сергея Анатольевича Воробьева Анна Сергеевна
Адрес: 107564, г. Москва, а/я 46, Воробьевой А.С.

ИНН: 772619558528; КПП: 0

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

Краткое изложение содержания проведенных работ:

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

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

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

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	3 723 575,00 (Три миллиона семьсот двадцать три тысячи пятьсот семьдесят пять)	Не применяется	Не применяется

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «11» сентября 2024 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

3 723 575,00

(Три миллиона семьсот двадцать три тысячи пятьсот семьдесят пять) руб.

Основание для проведения оценки.

Договор № 614 от «05» сентября 2024 года между Финансовым управляющим ИП Шевченко Сергея Анатольевича Воробьевой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 15 апреля 2024 г. по делу № А40-274318/22-124-423ИП и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Дата составления отчета.

Отчет составлен «12» сентября 2024 года.

Порядковый номер отчета.

Порядковый номер Отчета об оценке – 614/0924

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**Объект оценки.**

Объектом оценки является 1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к.3, кв. 102.

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

- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 23.04.2024г.

Имущественные права на Объект оценки.

Оцениваемый объект по состоянию на 11.09.2024 г. принадлежит Шевченко Сергею Анатольевичу праве общей долевой собственности (доля в размере 1/3).

Таблица 3. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-03/070/2006-541, 20.09.2006 г.	Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 14.02.2023 Номер государственной регистрации: 77:04:0004012:2631-77/055/2023-1

Цель оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А40-274318/22-124-423ИП Арбитражного суда города Москвы.

Вид стоимости.

Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

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

Таблица 4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	11.09.2024 г.	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «11» сентября 2024 года.

Срок проведения оценки.

Оценка проводится с «05» сентября 2024 года по «12» сентября 2024 года.

Указание на соблюдение требований Закона об оценке.

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

Специальные допущения.

Специальных допущений не предусмотрено.

Иные существенные допущения.

Иные существенные допущения отсутствуют.

Ограничения оценки.

Осмотр объекта оценки не производился. Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании информации, предоставленной Заказчиком.

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

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

Указание на форму составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме электронного документа.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

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

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

Формы представления итоговой стоимости.

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

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

Специфические требования к отчету об оценке.

Отсутствуют

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

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

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

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

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.

Сведения о Заказчике.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий ИП Шевченко Сергея Анатольевича Воробьева Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 15 апреля 2024 г. по делу № А40-274318/22-124-423ИП.

Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Таблица 5.

ФИО специалиста	Кузьмина Татьяна Владимировна
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик
Почтовый адрес, местонахождение	123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10
Подтверждение квалификации	Профессиональная переподготовка в ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036949-1 от 20.05.2024 г. выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия с 20.05.2024г. по 20.05.2027г. Действующий член Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» № 1724 от 14.07.2015г. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 433-703-080415/24, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 22.06.2024 г. по 21.06.2025г., страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. +7 921 512 90 41 info-ocenka@inbox.ru
СНИЛС Оценщика	140-694-048 53
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим Кузьмина Татьяна Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.

Сведения об Исполнителе.

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

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

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

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

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

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «11» сентября 2024 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
- Осмотр объектов оценки не проводился.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Вондига»


Воробьев В.В.
МП


СОДЕРЖАНИЕ

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

3.4.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
23	
3.4.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	27
3.4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	28
3.4.4 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	30
3.4.5 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	32
3.4.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	35
3.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
3.6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
3.6.1 МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	37
3.6.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ).....	42
3.6.3 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ).....	42
3.6.4 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	42
3.6.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	42
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	63
4.1 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ.....	63
4.2 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	64
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ).....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ).....	73

ВВЕДЕНИЕ**1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ****1.1.1 Объект оценки**

Объектом оценки 1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102.

1.1.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).

1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102.

1.1.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 23.04.2024г.

1.1.4 Имущественные права на Объект оценки

Оцениваемый объект по состоянию на 11.09.2024 г. принадлежит Шевченко Сергею Анатольевичу праве общей долевой собственности (доля в размере 1/3).

Таблица 6. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-03/070/2006-541, 20.09.2006 г.	Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 14.02.2023 Номер государственной регистрации: 77:04:0004012:2631-77/055/2023-1

1.1.5 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А40-274318/22-124-423ИП Арбитражного суда города Москвы.

1.1.6 Вид стоимости

Вид стоимости – рыночная.

В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

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

Таблица 7. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	11.09.2024 г.	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

1.1.7 Дата оценки

Оценка проводится по состоянию на «11» сентября 2024 года.

1.1.8 Срок проведения оценки

Оценка проводится с «05» сентября 2024 года по «12» сентября 2024 года.

1.1.9 Указание на соблюдение требований Закона об оценке

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

1.1.10 Специальные допущения

Специальных допущений не предусмотрено.

1.1.11 Иные существенные допущения

Иные существенные допущения отсутствуют.

1.1.12 Ограничения оценки

Осмотр объекта оценки не производился. Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании информации, предоставленной Заказчиком.

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

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

1.1.14 Указание на форму составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме электронного документа.

1.1.15 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

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

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

1.1.17 Формы представления итоговой стоимости

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

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

1.1.18 Специфические требования к отчету об оценке

Отсутствуют

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

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

1.1.20 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

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

1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

1.2.1 Сведения о Заказчике

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий ИП Шевченко Сергея Анатольевича Воробьева Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 15 апреля 2024 г. по делу № А40-274318/22-124-423ИП.

1.2.2 Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Таблица 8.

ФИО специалиста	Кузьмина Татьяна Владимировна
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик
Почтовый адрес, местонахождение	123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10
Подтверждение квалификации	Профессиональная переподготовка в ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;

	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036949-1 от 20.05.2024 г. выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия с 20.05.2024г. по 20.05.2027г.</p> <p>Действующий член Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» № 1724 от 14.07.2015г.</p> <p>Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 433-703-080415/24, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 22.06.2024 г. по 21.06.2025г., страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.</p> <p>+7 921 512 90 41 info-ocenka@inbox.ru</p>
СНИЛС Оценщика	140-694-048 53
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим Кузьмина Татьяна Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке.</p> <p>Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.</p>

1.2.3 Сведения об Исполнителе

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

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

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

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

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

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

1.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «11» сентября 2024 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков.

2.1 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости квартиры, принадлежащей Шевченко Сергею Анатольевичу праве общей долевой собственности (доля в размере 1/3).

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

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

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

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

2.2 ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Принципы, связанные с производством:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

3.1 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

3.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки является 1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102.

Оцениваемый объект по состоянию на 11.09.2024 г. принадлежит Шевченко Сергею Анатольевичу праве общей долевой собственности (доля в размере 1/3).

Таблица 9. Ограничения и обременения Объектов оценки.

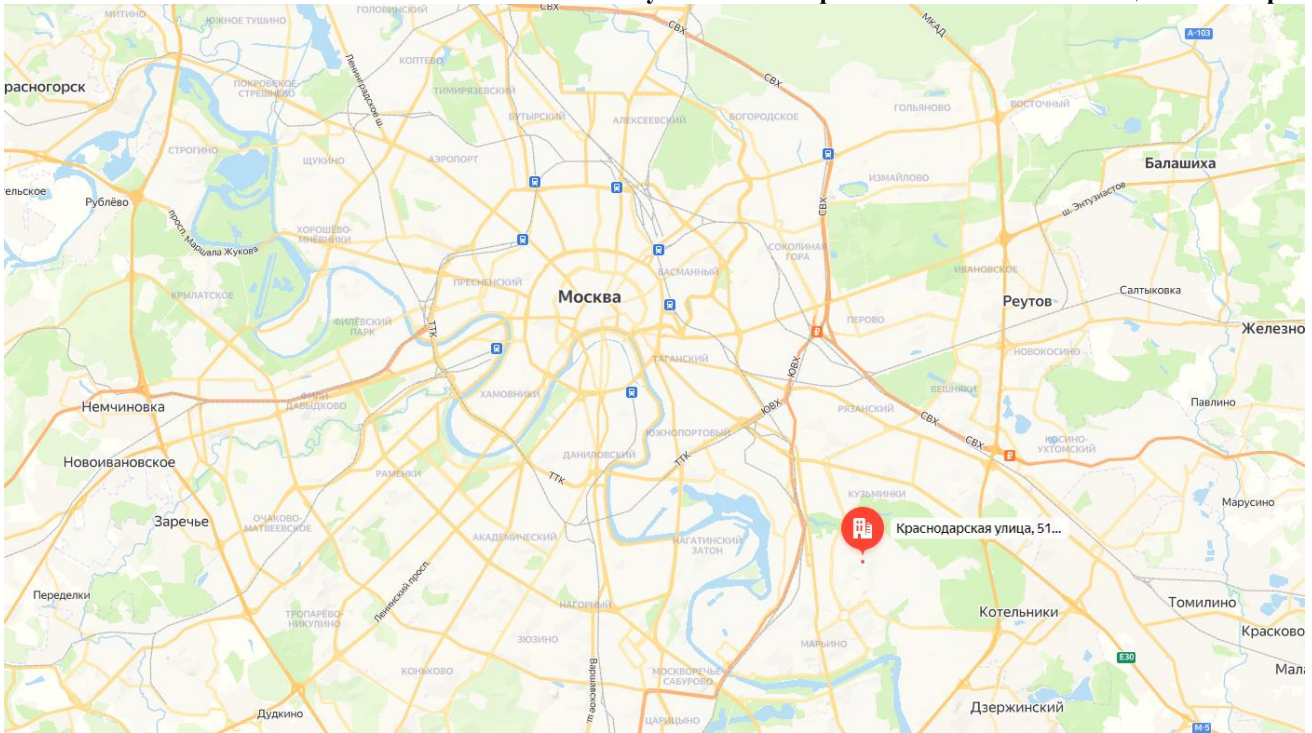
№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-03/070/2006-541, 20.09.2006 г.	Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 14.02.2023 Номер государственной регистрации: 77:04:0004012:2631-77/055/2023-1

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102.

Люблино¹ — район и соответствующее ему внутригородское муниципальное образование в Москве. Район расположен в Юго-Восточном административном округе Москвы. Площадь района по данным Мосгорстата — 1751 га (по данным районной управы 1782,8 га). Население — 184 071 чел. (2024). Граница района Люблино на юге проходит по улицам Верхние Поля, Нижние Поля и Иловайской, на западе — по оси полосы отвода Курского направления МЖД, далее — по северной границе Люблинского пруда, южной границе Кузьминского парка, пересекая улицу Заречье и внешней границе полосы отвода МКАД, включая все транспортные развязки улиц и дорог. На юге граничит с районами Марьино и Капотня, на западе — с районом Печатники, на севере — с районами Текстильщики, Кузьминки и Выхино-Жулебино, на востоке — с городом Котельники. Основная магистраль — Люблинская улица. На территории района протекают реки Голедянка (Чурилиха, Пономарка) и частично Нищенка.

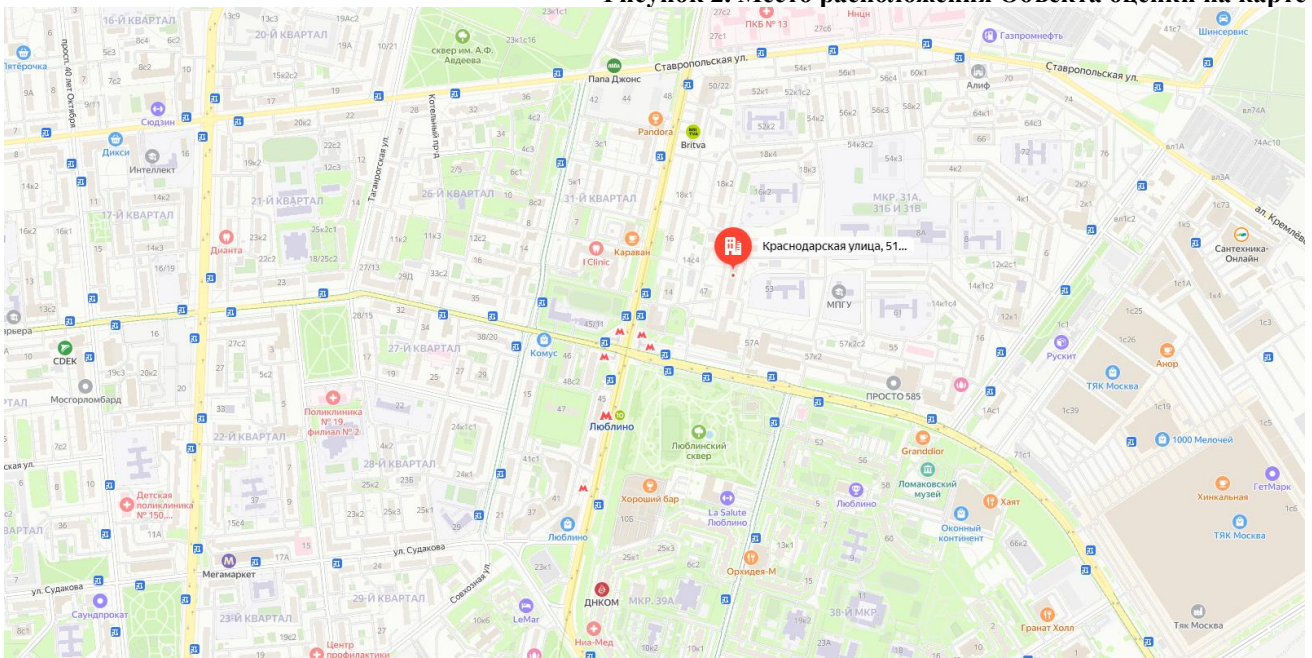
¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Люблино_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Люблино_(район_Москвы))

Рисунок 1. Место расположения Объекта оценки на карте



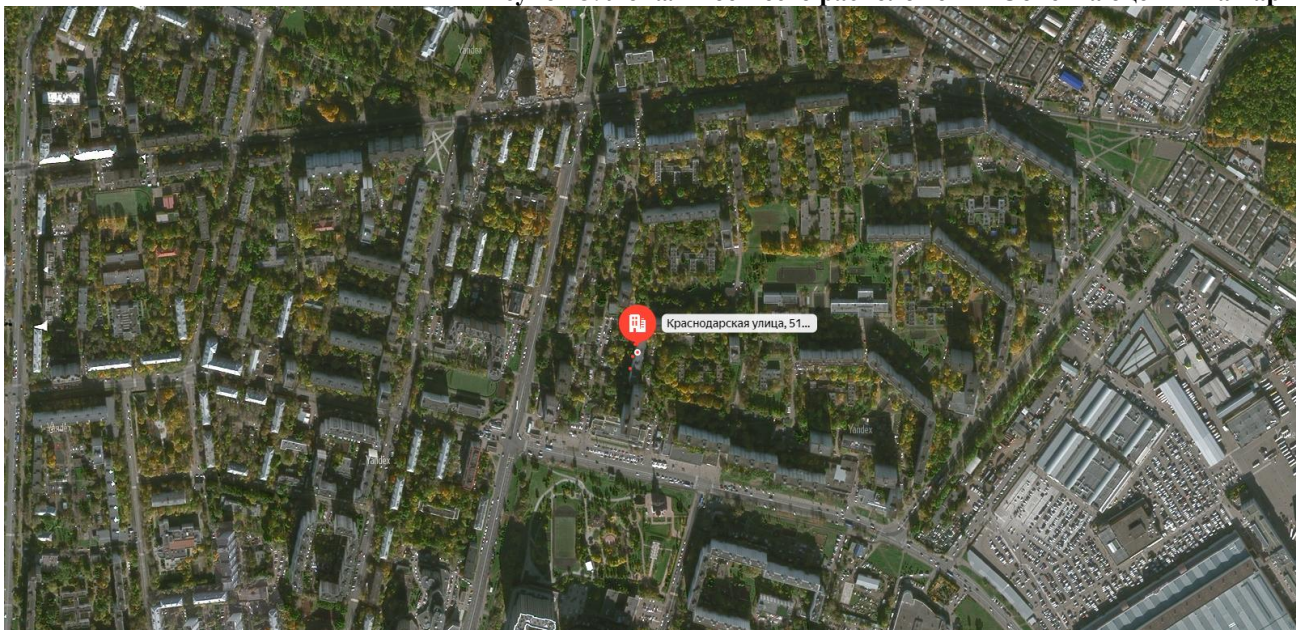
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Место расположения Объекта оценки на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3. Локальное место расположения Объекта оценки на карте

Источник: <https://yandex.ru/maps>

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

Таблица 10. Описание объекта оценки

Показатели	Описание или характеристика показателя
Месторасположение	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102
Кадастровый номер объекта	77:04:0004012:2631
Функциональное назначение здания, в котором расположен объект оценки	Жилое здание
Материал стен	Панельные
Год постройки	1975
Этажность (без учета подземных этажей)	9
Общий процент износа	Нет информации
Состояние здания и его строительных конструкций и элементов (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Наличие парковки	Наличие наземной организованной парковки
Наличие ограждения	Нет
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	47
Кадастровая стоимость объекта на 23.04.2024 г., руб.	8 580 839,35
Назначение объекта оценки	Жилое
Этаж расположения	8
Количество комнат	2
Состояние внутренней отделки	Учитывая, что осмотр объекта оценки не производился, учитывая информацию, предоставленную Заказчиком, состояние внутренней отделки оценивается как удовлетворительное (косметический ремонт).
Памятник истории и архитектуры	Нет
Дополнительная информация	По состоянию на дату оценки помещение эксплуатируется по назначению.

Объект оценки расположен недалеко от станции метро «Люблино». Расстояние до ближайшей станции метрополитена составляет около 263 м. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта «Метро Люблино» составляет 231 м.

Как добраться

-  Люблино ↔ 263 м 2'
-  Метро Люблино ↔ 231 м 1'



3.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки включает следующие действия:

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

3.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.4.1 Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки ¹

О текущей ситуации в российской экономике в июле 2024 года².

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г. Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К

¹ <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

² https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669fd9f79034f51c8a34bd4b2fb/2024_08_28_Справка_о_текущей_ситуации_июль.pdf

уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA. Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности). Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г). Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%). Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом

выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г. Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г. Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%. Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	4,4	3,4	4,0	3,0	4,5	4,5	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	2,0	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,3	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	9,6	6,0	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,2	5,4	6,5	5,7	6,6	7,3	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,4	6,1	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	3,1	4,1	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,5	6,5	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,3	1,5	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,1	-3,2	-1,6	-2,2	-0,2	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство ²	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых ²	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства ²	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,1	9,1 / 9,0 ³	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей													
Промышленность	17,1	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	37,3	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,6	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4 ⁴	-	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	83 582 ⁴	-	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ⁴	-	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ⁴	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1 ⁴	-	9,6	-	-	-	6,4 ⁴	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
млн чел.	0,1	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел. (SA)	75,9	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	76,1	76,1	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
млн чел.	0,8	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел. (SA)	73,9	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
млн чел.	-20,0	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	61,3	61,4	61,4	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
SA	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,6	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь-июнь 2024 г.

² Уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.

³ В июле / по состоянию на 26 августа 2024 г.

⁴ В январе-июне 2024 г.

Активация Windows

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	1,1	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,0	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-6,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	5,2	0,9	5,2	2,9	5,5	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,7	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,5	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,7	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	6,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	2,9	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	5,5	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,2	4,3	6,1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	5,8	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,2	4,4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,2	-2,7	-2,4	-4,6	1,6	-4,2	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	5,3	4,3	4,1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,9	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	3,4	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	9,9	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,1	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	40,0	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,9	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	36,5	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	8,4	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-0,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,8	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	22,2	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	6,8	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	11,7	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,1	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,7	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,5	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.

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

3.4.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹Основные экономические и социальные показатели города Москвы в январе-июле 2024 года².

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июль 2024 г.	В % к		Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.	Справочно: июль 2023 г. в % к		Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.
		июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	114,9	98,0	113,9	117,7 ²⁾	102,1 ²⁾	114,1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	20 156,7	80,7	87,7	110,8	16,8 ²⁾	133,6 ²⁾	9,8 ²⁾
обрабатывающие производства	947 543,4	102,9	102,9	114,6	114,4 ²⁾	109,2 ²⁾	95,2 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	71 781,3	116,9	101,0	110,1	110,7 ²⁾	98,8 ²⁾	117,4 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	21 911,3	116,0	110,6	112,6	128,8 ²⁾	95,9 ²⁾	106,2 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	167 919,8	97,4	108,0	96,1	113,0 ³⁾	99,1 ³⁾	116,5 ³⁾

¹⁾ Здесь и далее индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по вид экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ Данные скорректированы за январь-декабрь 2023 г. и январь-июль 2024 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2023 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470»).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

<https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1698387036&tld=ru&lang=ru&name=b9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf&text=анализ%20экономии%20москвы&url=https%3A%2F%2Fmuf.ru%2Fupload%2Fblock%2Fb96%2Fb9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf&lr=146097&mime=pdf&110n=ru&sign=7c986c33a5b70b00395d759786fb2a7c&keyno=0&nosw=1&serpParams=tm%3D1698387036%26tld%3Dru%26lang%3Dru%26name%3Db9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf%26text%3D%25D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25B0%25D0%25BB%25D0%25B8%25D0%25B7%2B%25D1%258D%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BA%25D0%25B8%2B%25D0%25BC%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D1%258B%26url%3Dhttps%253A%2F%2Fmuf.ru%2Fupload%2Fblock%2Fb96%2Fb9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf%26lr%3D146097%26mime%3Dpdf%26110n%3Dru%26sign%3D7c986c33a5b70b00395d759786fb2a7c%26keyno%3D0%26nosw%3D1>

<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.Москвы%20в%20январе-июле%202024%20года».pdf>

	Июль 2024 г.	В % к		Январь- июль 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.	Справочно:		Январь- июль 2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.
		июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	507,9	228,6	247,4	63,7	41,9	33,6	99,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	593 079,5	103,4	101,7	107,8	116,6	100,7	99,5
Оборот общественного питания, млн рублей	48 519,0	108,2	92,8	109,6	112,6	97,4	120,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	353 112,2	103,5	102,6	107,0	115,9	103,3	114,6
Индекс потребительских цен, %	x	110,0	101,1	108,6	104,2	100,6	105,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	17,8	74,3	97,4	x	73,3	96,4	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	156 426,6	111,4	104,5	116,6	111,4	109,0	107,0
реальная, %	x	101,8	103,5	107,6	108,1	108,3	101,4

¹⁾ Данные за июль 2024 г., июль 2024 г. к июню 2023 г., июль 2024 г. к маю 2024 г., январь-июль 2024 г. к январю-июню 2023 г., июль 2023 г. к июню 2022 г., июль 2023 г. к маю 2023 г., январь-июль 2023 г. к январю-июню 2022 г.

3.4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта
1	1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	Жилая недвижимость (квартиры)

3.4.4 Анализ рынка недвижимости

Цена продажи квартир в Москве¹

Рассчитываем по параметрам: Москва. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 29.08.2024)
Квартиры в новостройке (м ²)	381 146 руб.	+ 27 976 руб. За м ²	6 952 100 ... 62 894 400 руб. за объект
Квартиры вторичка (м ²)	417 822 руб.	+ 19 736 руб. За м ²	6 700 000 ... 260 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройке, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры вторичка, за м ² , руб.	Изменение
29 авг. 2024	381146.3	+0.11%	417821.6	+0.14%
15 авг. 2024	380709.8	+0.8%	417230.9	+0.28%
01 авг. 2024	377659	-0.87%	416074.7	-0.79%
18 июл. 2024	380928.6	+1.74%	419371.9	+0.35%
04 июл. 2024	374282.3	-0.11%	417886.6	+0.51%
20 июн. 2024	374678.6	+0.44%	415751.3	+0.2%
06 июн. 2024	373033.6	+0.26%	414935.8	-2.25%
23 мая 2024	372077.1	+1.66%	424268.9	+0.24%
08 мая 2024	365905.4	-0.67%	423239.2	+0.35%
25 апр. 2024	368374.8	-0.24%	421744.7	+0.51%
18 апр. 2024	369241.2	+0.12%	419614.3	+0.09%
04 апр. 2024	368808.7	+2.65%	419241.9	+0.33%
21 мар. 2024	359037.6	+0.57%	417867.2	-0.66%
07 мар. 2024	357007.9	+0.24%	420611.8	+0.61%
22 фев. 2024	356148.2	+0.56%	418063.4	+0.46%
08 фев. 2024	354152.5	+0.16%	416158	-0.06%
25 янв. 2024	353571.5	-1.17%	416421.3	-1.58%
11 янв. 2024	357699.1	-0.02%	423011	+0.63%
28 дек. 2023	357772	-0.2%	420350.3	+0.75%
14 дек. 2023	358503.1	-0.05%	417209.3	+1.27%
30 ноя. 2023	358697.3	-0.74%	411929.7	-0.57%
16 ноя. 2023	361356.9	+1.13%	414297.1	+0.54%
02 ноя. 2023	357258.1	+0.42%	412048.8	+1.64%
19 окт. 2023	355764.5	+0.35%	405296.6	+1.89%
05 окт. 2023	354514.6	+0.38%	397637.5	-0.11%
21 сен. 2023	353170.5		398085.4	

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Оценщиком была проанализирована база объявлений <https://www.avito.ru/>. На основании источников

¹ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 12. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_519_m_612_et_4121233106	Москва, Краснодарская ул., 57к1	Собственник. ДОКУМЕНТЫ: свободная продажа, быстрый выход на сделку, ДКП более 5 лет, один взрослый собственник, без обременений и мат.капитала. перепланировок нет. О КВАРТИРЕ: общая площадь - 51.9 кв. м, изолированные комнаты-19.4 кв.м и 11.6 кв.м., просторная кухня - 9.8 кв.м., сан.узел раздельный в плитке Без балкона. Очень теплая и светлая квартира, окна выходят на улицу, с косметическим ремонтом, в квартире остаётся кухонный гарнитур, прихожая, в большой комнате удобный и вместительный шкаф купе, кондиционер. Тамбур на 4 квартиры, соседи адекватные и спокойные люди. Пассажирский и грузовой лифты. Подъезд в нормальном состоянии. ЛОКАЦИЯ: реально 5 минут от метро, парковочные места во дворе всегда в наличии, развитая инфраструктура, в шаговой доступности школы, детские сады, магазины, парк. Зелёный и благоустроенный район.	12 550 000	51,9	241 811
2	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_529_m_512_et_4160939178	Москва, Тихорецкий б-р, 14к2	Предлагается к продаже светлая квартира в районе Люблино. Срочно. Документы готовы к сделке, свободная продажа! Отличное состояние. Можно заехать и жить. Изолированные комнаты, раздельный санузел. Окна выходят в тихий двор. В квартире установлен кондиционер, на полу ламинат и плитка, стеклопакеты на окнах, застекленная лоджия, встроенная кухня, с электрической духовкой и варочной панелью! Рядом с домом школы и детские сады, парк в 10 минутах пешком от дома! Всегда есть места для парковки. Вся инфраструктура. Тамбур на две квартиры. Хорошие соседи. Свободная продажа. В собственности с 2003 года. Показ по договоренности.	14 200 000	52,9	268 431
3	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_461_m_212_et_4219906482	Москва, Белореченская ул., 5	Продается 2 комнатная квартира. Общая площадь 46,1 кв.м, отличная планировка, две изолированные комнаты, 1 застекленная, утепленная лоджия, кухня 6,5 кв.м, раздельный санузел. Квартира без перепланировок, подходит под ипотеку, обременений нет, свободная продажа, 2 собственника, во владении 18 лет! Торг возможен. Полное описание квартиры: чистая, светлая, уютная квартира, полностью приспособленная к современной жизни. На всех окнах стоят москитные сетки, на балке регулятор открытия двери. Вся проводка сделана и идеально проведена, в кладовке автомат с подписанными зонами, силовая розетка в ванной на отдельном автомате. Подключены стиральная и посудомоечная машинки, их розетки в открытом доступе, никуда тянуться и прикладывать усилия, если захотите выключить не придется. Одним словом заезжай и живи. В районе более 5 школ, 4 в шаговой доступности, закончив одну из них дочь поступила в МГУ. Большое количество детских и взрослых поликлиник, множество парков, один из них около дома, в нем несколько детских площадок, футбольное поле, стол для настольного тенниса, волейбольная сетка, зимой прекрасные горки для катания на ледяных и снежках. Вокруг дома две детские площадки и футбольные коробки. От метро Люблино 5-7 минут пешком. Показы по договоренности.	14 000 000	46,1	303 688

4	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_312_et_4705809943	Москва, Белореченская ул., 17	Продается 2к/кв, 3/12, дом панельный 1981 г.п., 47 кв.м., 30.3 кв.м. жилая, комнаты изол., кухня 6.6 кв. м., с/у совм., лоджия, потолки 2.64м. Свежий современный евроремонт, кухонный гарнитур со встроенной техникой, окна/двор, чистый подъезд. В шаговой доступности все необходимые для комфортной жизни объекты инфраструктуры. ст.м. Люблино пешком 7 минут. Один взрослый собственник по ДКП, юридически и физически свободна, полная стоимость в договоре, готовы к выходу на сделку, свободная продажа, возможна ипотека - помощь в одобрении.	12 800 000	47	272 340
5	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_527_m_1416_et_4207089855	Москва, Ставропольская ул., 34	Продаётся двухкомнатная квартира в хорошем состоянии, с косметическим ремонтом, Квартира расположена на 14 этаже, окна выходят на солнечную сторону, в квартире всегда тепло и уютно, хорошие соседи. Во дворе детская и спортивная площадка, проблем с парковкой нет, всегда есть места под авто. Всё что на фото остаётся в квартире, свободная продажа. Звоните, пишите.В услугах риелторов не нуждаюсь.	13 400 000	52,7	254 269
6	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_524_m_1012_et_4561927590	Москва, Тихорецкий б-р, 4к2	Продается 2-х комнатная квартира в 10 ти минутах пешком от метро Люблино.Квартира состоит из двух комнат размером 18 кв. метров и 12 кв. метров и кухни 8,5 кв. метров. Развитая инфраструктура района-школы, детские сады, магазины, МФЦ и т.д в шаговой доступности от дома. Чистый подъезд, хорошие и дружные соседи. Один собственник, собственность более 5ти лет.	11 400 000	52,4	217 557
7	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_525_m_512_et_4244411169	Москва, Тихорецкий б-р, 4к2	Код объекта: 1197695. Уважаемые покупатели! Продается просторная 2-комнатная квартира с косметическим ремонтом общей площадью 52,6 м. в шаговой доступности от м. Люблино. Чистый подъезд, хорошие соседи, зеленый двор, нет проблем с парковочными местами. Вся инфраструктура рядом: школы, дет сады, поликлиника, сетевые магазины. Бытовая техника и мебель остается покупателю. Тихорецкий бульвар	12 900 000	52,5	245 714
8	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_458_m_612_et_4101367733	Москва, Белореченская ул., 17	Продается светлая теплая 2-комнатная квартира в пешей доступности от метро Люблино. Две изолированные комнаты, одна из них с лоджией. Квартира на 6-ом этаже, окна выходят в тихий зеленый двор. Раздельный санузел, справа от входа в квартиру есть встроенный шкаф, где размещена стиральная машина. Инфраструктура района развитая, все необходимое рядом. Один взрослый собственник более 5 лет. Звоните!	11300000	45,8	246 725
Среднее значение, руб.						256 317

Средняя стоимости квартир, выставленных на продажу, расположенных в районе расположения объекта оценки, составляет 256 317 руб. за кв.м. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь квартиры, материал стен и т.д.

3.4.5 Анализ ценообразующих факторов

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

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

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

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

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

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Местоположение

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

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости, корректирующие коэффициенты в сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов,

различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Близость к остановкам общественного транспорта (ООТ)

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

Материал стен дома

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

Этаж расположения

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

Тип отделки / состояние квартиры

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

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

Физическое состояние дома

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

Наличие мебели, бытовой техники

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

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

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

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют

специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

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

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости (квартиры).
- Средняя стоимости квартир, выставленных на продажу, расположенных в районе расположения объекта оценки, составляет 256 317 руб. за кв.м. без учета скидки на торг.
- Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права.

3.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

Таблица 13. Тестирование на НЭИ

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

Вывод по тестированию НЭИ:

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

Вывод по методу качественного анализа:

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

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

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

3.6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.6.1 Методическая основа расчета рыночной стоимости недвижимого имущества

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

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

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

Затратный подход

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

3.6.2 Доходный подход (отказ от использования)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Проанализировав возможности применения данного подхода, Оценщик выявил не возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения доходного подхода недостаточно. В связи с этим, а также, согласно п. 22 ФСО №7 для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

3.6.3 Затратный подход (отказ от использования)

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

3.6.4 Сравнительный подход

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

3.6.5 Определение рыночной стоимости КВАРТИРЫ в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

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

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

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

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

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

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

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

5. Метод сравнения продаж/предложений

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

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

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

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

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

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

Метод парных продаж

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

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных

эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

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

Статистические методы расчета поправок

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

Выбор метода внесения корректировок:

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

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

Выбор единиц сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 14. Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета квартиры

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	Информация, предоставленная заказчиком, выписка из ЕГРН	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_458_m_612_et._4101367733	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_519_m_612_et._4121233106	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_529_m_512_et._4160939178	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_527_m_1416_et._4207089855	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_525_m_512_et._4244411169
Назначение объекта	Согласно НЭИ - жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	г. Москва, Белореченская ул., 17	г. Москва, Краснодарская ул., 57к1	г. Москва, Тихорецкий б-р, 14к2	г. Москва, Ставропольская ул., 34	г. Москва, Тихорецкий б-р, 4к2
Расстояние до метро	263 м. до ст. метро "Люблино"	600 м. до ст. метро "Люблино"	350 м. до ст. метро "Люблино"	620 м. до ст. метро "Люблино"	640 м. до ст. метро "Люблино"	900 м. до ст. метро "Люблино"
Расстояние до остановки	231 м. до ост. "Метро Люблино"	152 м. до ост. "Белореченская улица"	186 м. до ост. "Краснодарская улица"	310 м. до ост. "Тихорецкий бульвар"	216 м. до ост. "Новороссийская улица"	276 м. до ост. "Ставропольская улица"
Материал стен	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Общая площадь, м ²	47	45,8	51,9	52,9	52,7	52,5
Этаж расположения	8	6	6	5	14	5
Этажность дома	9	12	12	12	16	12
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Передаваемые права на объект	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	11.09.2024	19.08.2024	29.08.2024	31.08.2024	18.08.2024	06.09.2024
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость предложения за объект в целом, руб.		11 300 000	12 550 000	14 200 000	13 400 000	12 900 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.		246 725	241 811	268 431	254 269	245 714

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

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

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости квартиры в рамках сравнительного подхода

Источник информации: расчеты Оценщика

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	Информация, предоставленная заказчиком, выписка из ЕГРН	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_458_m_612_et._4101367733	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_519_m_612_et._4121233106	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_529_m_512_et._4160939178	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_527_m_1416_et._4207089855	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_525_m_512_et._4244411169
Назначение объекта	Согласно НЭИ - жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	г. Москва, Белореченская ул., 17	г. Москва, Краснодарская ул., 57к1	г. Москва, Тихорецкий б-р, 14к2	г. Москва, Ставропольская ул., 34	г. Москва, Тихорецкий б-р, 4к2
Расстояние до метро	263 м. до ст. метро "Люблино"	600 м. до ст. метро "Люблино"	350 м. до ст. метро "Люблино"	620 м. до ст. метро "Люблино"	640 м. до ст. метро "Люблино"	900 м. до ст. метро "Люблино"
Расстояние до остановки	231 м. до ост. "Метро Люблино"	152 м. до ост. "Белореченская улица"	186 м. до ост. "Краснодарская улица"	310 м. до ост. "Тихорецкий бульвар"	216 м. до ост. "Новороссийская улица"	276 м. до ост. "Ставропольская улица"
Материал стен	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Общая площадь, м²	47	45,8	51,9	52,9	52,7	52,5
Этаж расположения	8	6	6	5	14	5
Этажность дома	9	12	12	12	16	12
Наличие мебели, бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Передаваемые права на объект	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	11.09.2024	19.08.2024	29.08.2024	31.08.2024	18.08.2024	06.09.2024
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость предложения за объект в целом, руб.		11 300 000	12 550 000	14 200 000	13 400 000	12 900 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.		246 725	241 811	268 431	254 269	245 714
Расчет корректировок						
<i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	246 725	241 811	268 431	254 269	245 714
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	246 725	241 811	268 431	254 269	245 714
<i>Условия продажи</i>	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	246 725	241 811	268 431	254 269	245 714
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	233 895	229 237	254 473	241 047	232 937

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

<i>Дата предложения</i>	11.09.2024	19.08.2024	29.08.2024	31.08.2024	18.08.2024	06.09.2024
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	233 895	229 237	254 473	241 047	232 937
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	г. Москва, Белореченская ул., 17	г. Москва, Краснодарская ул., 57к1	г. Москва, Тихорецкий б-р, 14к2	г. Москва, Ставропольская ул., 34	г. Москва, Тихорецкий б-р, 4к2
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	233 895	229 237	254 473	241 047	232 937
<i>Расстояние до метро</i>	263 м. до ст. метро "Люблино"	600 м. до ст. метро "Люблино"	350 м. до ст. метро "Люблино"	620 м. до ст. метро "Люблино"	640 м. до ст. метро "Люблино"	900 м. до ст. метро "Люблино"
Корректировка, %	-	6,00%	0,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 929	229 237	269 741	255 510	246 913
<i>Расстояние до остановки</i>	231 м. до ост. "Метро Люблино"	152 м. до ост. "Белореченская улица"	186 м. до ост. "Краснодарская улица"	310 м. до ост. "Тихорецкий бульвар"	216 м. до ост. "Новороссийская улица"	276 м. до ост. "Ставропольская улица"
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 929	229 237	280 531	255 510	256 790
<i>Наличие мебели, бытовой техники</i>	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 929	220 068	269 310	245 290	246 518
<i>Материал стен</i>	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 929	220 068	269 310	245 290	246 518
<i>Тип объекта</i>	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 929	220 068	269 310	245 290	246 518
Общая площадь, кв.м	47	45,8	51,9	52,9	52,7	52,5
Корректировка, %	-	-0,37%	1,45%	1,73%	1,67%	1,62%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 012	223 259	273 969	249 386	250 512
Этаж расположения	8	6	6	5	14	5
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 012	223 259	273 969	249 386	250 512
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 012	223 259	273 969	249 386	250 512
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0,00%	9,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 012	243 352	273 969	249 386	250 512
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 012	243 352	273 969	249 386	250 512
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	247 012	243 352	273 969	249 386	250 512

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

<i>Тип санузла</i>	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	232 191	228 751	257 531	234 423	235 481
<i>Весовые коэффициенты</i>	-	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
<i>Коэффициент вариации</i>	-	4,79%				
Итоговая стоимость, руб./кв.м		237 675,00				
Рыночная стоимость квартиры, не округленно, руб.		11 170 725,00				
Рыночная стоимость 1/3 доли квартиры, не округленно, руб.		3 723 575,00				

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 11.09.2024г., составляет (округленно):

3 723 575,00

(Три миллиона семьсот двадцать три тысячи пятьсот семьдесят пять) руб.

Обоснование корректировок, применяемых к расчету рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

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

Скидки к ценам предложений

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

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2023)», учитывая класс объекта оценки и объектов-аналогов, значение скидки на торг составило -5,2%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке****Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

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

У объекта оценки в результате сделки передается право общей долевой собственности, корректировка на имущественные права не вносится на основании источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3487-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

на Долевою собственность квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевою / Полную собственность.

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

Итоги расчета СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истечший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,74	0,83	0,79
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,47	0,71	0,57

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

* - 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).

2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилье комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.

3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.

4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

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

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

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

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

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

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

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

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

Местоположение

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

Расстояние до метро

Для объектов – аналогов №№1,3,4,5 корректировка проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2023)» в размере 6%.

Таблица 67. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,08	1,11
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,98	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 3000 м.

Расстояние до остановки общественного транспорта

Для объектов – аналогов №№3,5 корректировка проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2023)» в размере 4%.

г. Москва

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различном расстоянии до ближайшей остановки общественного транспорта

Таблица 58. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,08
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 7800 м.

Наличие мебели, бытовой техники

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Для аналогов №№ 2,3,4,5 (есть мебель), корректировка вносится на основании источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3474-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2024-goda> в размере -4%

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Общая площадь

Площадь – одна из основных характеристик помещений. Изменение рыночной стоимости объекта прямо пропорционально зависит от стоимости строительства одной единицы площади объекта в рамках каждого конкретного проекта. Цена 1 кв. м объектов с меньшей общей площадью предлагается на рынке значительно дороже,

чем цена 1 кв. м. объектов с большей площадью. Корректировка проводится на основании степенной зависимости «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2023)». Проводится соответствующая корректировка для аналога №1 в размере -0,37%, для аналога №2 в размере 1,45%, для аналога №3 в размере 1,73%, для аналога №4 в размере 1,67%, для аналога №5 в размере 1,62%.

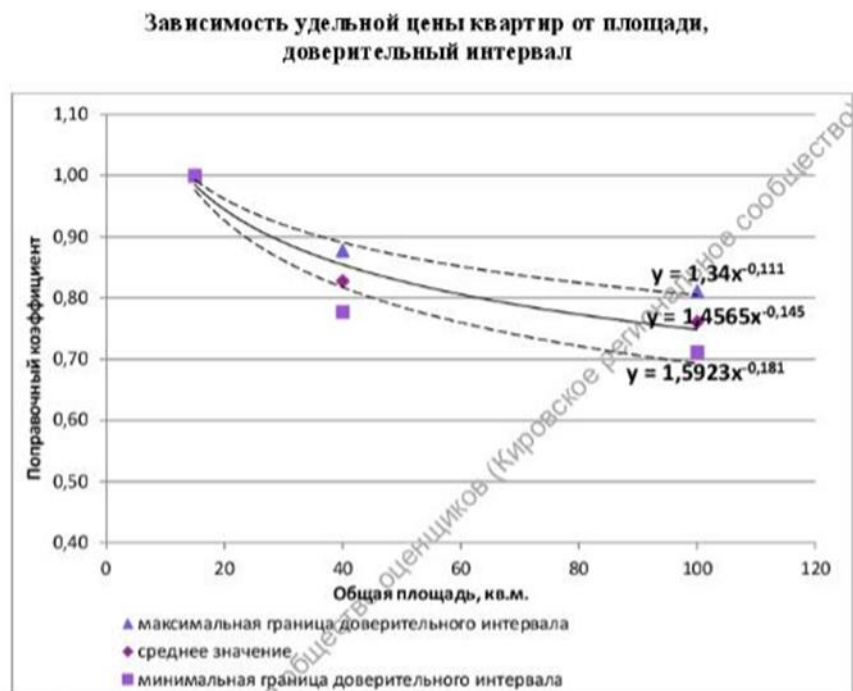


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по Москве. Доверительный интервал⁴⁷.

Материал стен дома

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

Количество комнат

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

Физическое состояние дома

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

Этаж расположения

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

потенциальных злоумышленников и т. п. Объекты-аналоги сопоставимы объекту оценки по данному фактору (расположены на средних этажах). Применение корректировки не требуется.

Наличие балкона/лоджии.

Для объекта-аналога №2 (балкон отсутствует) корректировка проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – Квартиры (Нижний Новгород 2023)» в размере 9%.

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Москве.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,92	1,00

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

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

Таблица 16. Рыночная стоимость, полученная в рамках реализованных подходов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	1/3 доля квартиры в праве общей долевой собственности общей площадью 47 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004012:2631), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к. 3, кв. 102	3 723 575,00 (Три миллиона семьсот двадцать три тысячи пятьсот семьдесят пять)	Не применяется	Не применяется

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

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «11» сентября 2024 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

3 723 575,00

(Три миллиона семьсот двадцать три тысячи пятьсот семьдесят пять) руб.

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

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

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

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

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

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

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «11» сентября 2024 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Кузьмина Т.В.

За Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

- ✓ Сведения из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 23.04.2024г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14.07.2015 г. № 1724

**Кузьмина
Татьяна Владимировна**

Паспорт 24 10 517143, выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во
Фрунзенском районе г. Иваново.
Дата выдачи 07.12.2010 г. Код подразделения 370-002

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.07.2015 г. за № 1724

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 02.07.2015 г.

Первый вице-президент  В.И. Лебединский



001724

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Саратов

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования "Саратовский
государственный технический университет имени
Гагарина Ю.А."

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП 000347

Документ о квалификации

Диплом
Дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

0112

Дата выдачи

01 октября 2014 года

Действителен при предъявлении диплома
о среднем профессиональном или высшем образовании

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Кузьмина Татьяна Владимировна

за время обучения в период

с 01 апреля 2014 года по 30 сентября 2014 года

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
по профилю направления 080100.62 "Экономика"

Аттестационная комиссия решением от

30 сентября 2014 года

удостоверяет право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности в области
оценки имущества





ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 433-703-080415/24

«10» июня 2024 г.

г. Мурманск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кузьмина Татьяна Владимировна
 Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 24 10 №517143 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново 07.12.2010 г. 07.12.2010 г.
 Адрес регистрации: 184230 Мурманская обл., г.Полярные Зори, ул.Ломоносова, д.21, кв.14
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
 Россия, 115035, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
 ИНН: 7705042179
 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области
 183032 г. Мурманск, ул. Заводская, д.6
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «22» июня 2024 г. по «21» июня 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).
 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей)
 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 6 000,00 (шесть тысяч рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» июня 2024 г.
 При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
 Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info-ocenka@inbox.ru	biafa@murman.sk.ingos.ru
телефонная связь:	79215129041	(8152) 23-69-74, 23-34-54

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кузьмина Татьяна Владимировна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:
Кузьмина Татьяна ВладимировнаОт Страховщика:
Чилин Дмитрий Васильевич
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области
Доверенность №1101728-51/24 от 15.01.2024 г.

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



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

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

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

Дата оформления полиса «08» сентября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П. (подпись)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4114480799

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:04:0004012:2631
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Номер кадастрового квартала	77:04:0004012
Дата присвоения кадастрового номера	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 102 ГУП МосгорБТИ 14.04.2006, Условный номер 77-77-03/070/2006-539
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Люблино, улица Краснодарская, дом 51, корпус 3, квартира 102
Площадь, м ²	47
Номер, тип этажа	Этаж 8
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	8580839.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:04:0004012:1014
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженеруе	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 23.04.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4114480799

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:04:0004012:2631
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Шевченко Сергей Анатольевич

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Шевченко Сергей Анатольевич, 21.10.1981, Российская Федерация, СНИЛС 038-747-065 86, Паспорт гражданина Российской Федерации 45 14 870419 выдан 16.12.2014 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ЛЮБЛИНО</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-03/070/2006-541, 20.09.2006</p> <p>Документы-основания: ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ номер 126295-M58720 28.08.2006</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): ШЕВЧЕНКО ГАЛИНА МИХАЙЛОВНА, 10.09.1948</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-03/070/2006-541, 20.09.2006</p> <p>Документы-основания: ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ номер 126295-M58720 28.08.2006</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p>
-------------------	--



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 23.04.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:04:0004012:2631
Сведения о правах	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): МАКСИМОВА ЮЛИЯ АНАТОЛЬЕВНА, 24.02.1973</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-03/070/2006-541, 20.09.2006</p> <p>Документы-основания: ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ номер 126295-M58720 28.08.2006</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): город Москва</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 77-77-03/070/2006-539, 20.09.2006</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 20.09.2006 12:00:00</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p>



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 23.04.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:04:0004012:2631
Сведения о правах	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещение регистрации</p> <p>Дата государственной регистрации: 14.02.2023</p> <p>Номер государственной регистрации: 77:04:0004012:2631-77/055/2023-1</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Основание государственной регистрации: Выписка № 6636408506 из постановления № 679529294/7756 (ИП № 647989/22/77056-ИП от 09.01.2023) возбужденный на основании ИД: № ФС 040580185 от 23.08.2022, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) 679529294/7756 выдан 09.02.2023, ОСП по Юго-Восточному АО</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Активация V Лист 4 из 4, архиво

Данные актуальны на 23.04.2024

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_458_m_612_et._4101367733

2-к. квартира, 45,8 м², 6/12 эт.

11 300 000 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

246 725 ₽ за м²

В ипотеку от 131 588 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 966 222-81-39

Рассчитать ипотеку

Натали

Риелтор
На Авито с июня 2018



[Документы проверены](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

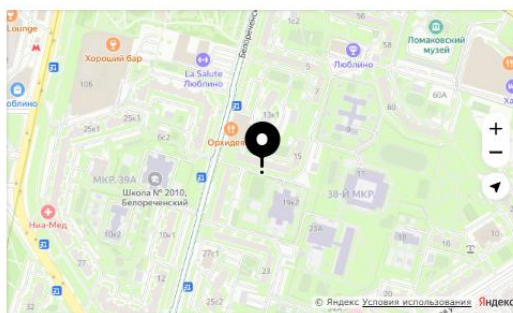
Количество комнат: 2
Общая площадь: 45.8 м²
Площадь кухни: 6.5 м²
Жилая площадь: 29.2 м²
Этаж: 6 из 12
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.7 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Москва, Белореченская ул., 17
 ● Люблино ⚡ 6–10 мин. ● Братиславская ⚡ 21–30 мин.
 ● Волжская ⚡ 21–30 мин.

[Скрыть карту](#) ^



8 966 222-81-39

Рассчитать ипотеку

Натали

Риелтор
На Авито с июня 2018



[Документы проверены](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продается светлая теплая 2-комнатная квартира в пешей доступности от метро Люблино. Две изолированные комнаты, одна из них с лоджией. Квартира на 6-ом этаже, окна выходят в тихий зеленый двор. Раздельный санузел, справа от входа в квартиру есть встроенный шкаф, где размещена стиральная машина. Инфраструктура района развитая, все необходимое рядом. Один взрослый собственник более 5 лет. Звоните!

О доме

Тип дома: панельный
Год постройки: 1981
Этажей в доме: 12
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: нет
В доме: мусоропровод
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

8 966 222-81-39

Рассчитать ипотеку

Натали

Риелтор
На Авито с июня 2018



[Документы проверены](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Объект аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_519_m_612_et_4121233106

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

2-к. квартира, 51,9 м², 6/12 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Общая площадь: 51,9 м²	Окна: на улицу
Площадь кухни: 10 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 31 м²	Мебель: кухня, хранение одежды
Этаж: 6 из 12	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Тип комнат: изолированные	Способ продажи: альтернативная
Высота потолков: 250 м	

Расположение

Москва, Краснодарская ул., 57к1
 ● Люблино 🚶 до 5 мин. ● Волжская 🚶 21-30 мин.
 ● Братиславская 🚶 21-30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Собственник.

ДОКУМЕНТЫ: свободная продажа, быстрый выход на сделку, ДКП более 5 лет, один взрослый собственник, без обременений и мат. капитала, перепланировок нет.

О КВАРТИРЕ: общая площадь - 51,9 кв. м, изолированные комнаты - 19,4 кв.м и 11,6 кв.м., просторная кухня - 9,8 кв.м., сан.узел раздельный в плитке Без балкона. Очень теплая и светлая квартира, окна выходят на улицу, с косметическим ремонтом, в квартире остаётся кухонный гарнитур, прихожая, в большой комнате удобный и вместительный шкаф купе, кондиционер. Тамбур на 4 квартиры, соседи адекватные и спокойные люди. Пассажирский и грузовой лифты. Подъезд в нормальном состоянии.

ЛОКАЦИЯ: реально 5 минут от метро, парковочные места во дворе всегда в наличии, развитая инфраструктура, в шаговой доступности школы, детские сады, магазины, парк. Зелёный и благоустроенный район.

О доме

Тип дома: панельный	Грузовой лифт: 1
Год постройки: 1976	В доме: мусоропровод
Этажей в доме: 12	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: 1	Парковка: открытая во дворе

12 550 000 Р

241811 Р за м²
 В ипотеку от 146 144 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 964 622-44-60

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анастасия
 Частное лицо
 На Авито с января 2011
[Документы проверены](#)
 Экоклад: -181 кг CO₂



17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

8 964 622-44-60

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анастасия
 Частное лицо
 На Авито с января 2011
[Документы проверены](#)
 Экоклад: -181 кг CO₂



17 объявлений пользователя

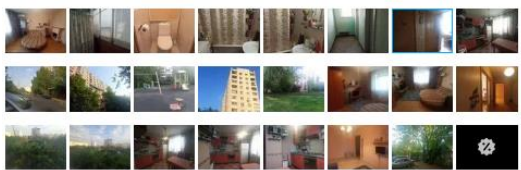
[Подписаться на продавца](#)

Объект аналог №3

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_529_m_512_et._4160939178

2-к. квартира, 52,9 м², 5/12 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

14 200 000 ₽

268 431 ₽ за м²
В ипотеку от 165 359 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 915 426-86-13

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка? [Ещё продаёте?](#)
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Наталья
Агентство
На Авито с мая 2013
Завершено 9 объявлений

5 объявлений пользователя

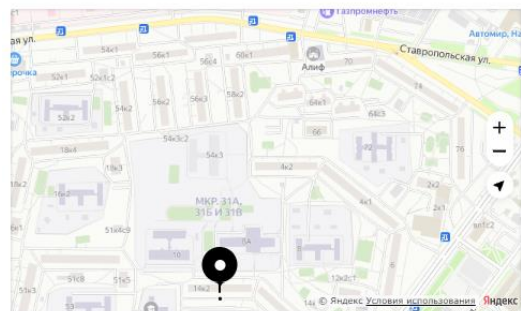
[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2	Окна: во двор, на солнечную сторону
Общая площадь: 52.9 м²	Ремонт: косметический
Площадь кухни: 9.1 м²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Жилая площадь: 30.5 м²	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Этаж: 5 из 12	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: лоджия	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные	
Санузел: раздельный	

Расположение

Москва, Тихорецкий б-р, 14к2
 ● Люблино ⚡ 6–10 мин. ● Волжская ⚡ 21–30 мин.
 ● Братиславская ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



Описание

Предлагается к продаже светлая квартира в районе Люблино. Срочно. Документы готовы к сделке, свободная продажа! Отличное состояние. Можно заехать и жить. Изолированные комнаты, раздельный санузел. Окна выходят в тихий двор. В квартире установлен кондиционер, на полу ламинат и плитка, стеклопакеты на окнах, застекленная лоджия, встроенная кухня, с электрической духовкой и варочной панелью! Рядом с домом школы и детские сады, парк в 10 минутах пешком от дома! Всегда есть места для парковки. Вся инфраструктура. Тамбур на две квартиры. Хорошие соседи. Свободная продажа. В собственности с 2003 года. Показ по договоренности.

О доме

Тип дома: панельный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1979	В доме: мусоропровод
Этажей в доме: 12	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: 1	Парковка: открытая во дворе

8 915 426-86-13

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка? [Ещё продаёте?](#)
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Наталья
Агентство

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка? [Ещё продаёте?](#)
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Наталья
Агентство
На Авито с мая 2013
Завершено 9 объявлений

Объект аналог №4

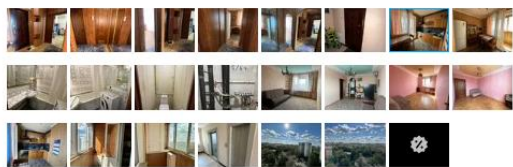
https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_527_m_1416_et._4207089855

2-к. квартира, 52,7 м², 14/16 эт.

13 400 000 Р

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

254 269 Р за м²
В ипотеку от 156 043 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на др...

8 915 790-98-85

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с июля 2014
Документы проверены
Экоклад: -7.03 тонн CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

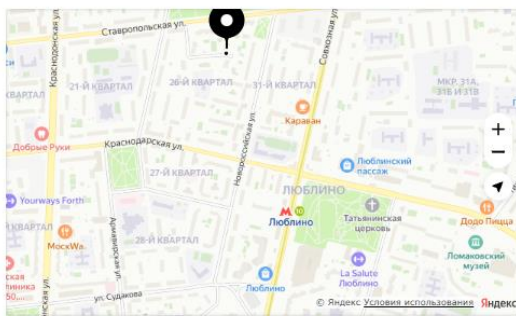
О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 52,7 м²
Площадь кухни: 8 м²
Этаж: 14 из 16
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный

Окна: на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная

Расположение

Москва, Ставропольская ул., 34
 ● Люблино ⚡ 6-10 мин. ● Волжская ⚡ 16-20 мин.
 ● Печатники ⚡ от 31 мин.



Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с июля 2014
Документы проверены
Экоклад: -7.03 тонн CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаётся двухкомнатная квартира в хорошем состоянии, с косметическим ремонтом. Квартира расположена на 14 этаже, окна выходят на солнечную сторону, в квартире всегда тепло и уютно, хорошие соседи. Во дворе детская и спортивная площадка, проблем с парковкой нет, всегда есть места под авто. Всё что на фото остаётся в квартире, свободная продажа. Звоните, пишете. В услугах риелторов не нуждаюсь.

О доме

Тип дома: панельный
Год постройки: 1982
Этажей в доме: 16
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1
В доме: мусоропровод
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с июля 2014
Документы проверены
Экоклад: -7.03 тонн CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Объект аналог №5

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_525_m_512_et_4244411169

2-к. квартира, 52,5 м², 5/12 эт.

12 900 000 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

245 714 ₽ за м²
В ипотеку от 150 220 ₽/мес.
Посмотреть скидки



8 915 092-63-66

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- А есть планировка? Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

ПРОСТОР-недвижимость
Агентство
На Авито с сентября 2013
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

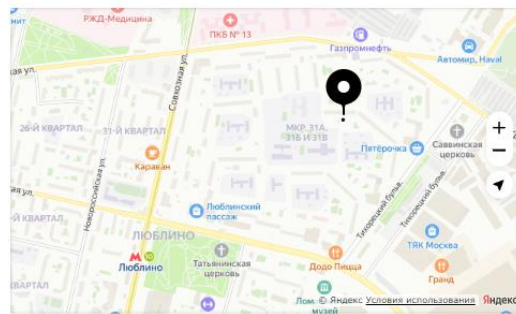
Контактное лицо
Сильнова Тамара Семёновна

О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 52.5 м²	Высота потолков: 2.7 м
Площадь кухни: 8.5 м²	Санузел: раздельный
Жилая площадь: 30.5 м²	Окна: на улицу
Этаж: 5 из 12	Ремонт: требует ремонта
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная

Расположение

Москва, Тихорецкий б-р, 4к2
● Люблино ⚡ 11-15 мин. ● Волжская ⚡ 21-30 мин.
● Братиславская ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- А есть планировка? Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

ПРОСТОР-недвижимость
Агентство
На Авито с сентября 2013
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сильнова Тамара Семёновна

Описание

Код объекта: 1197695.
Уважаемые покупатели! Продается просторная 2-комнатная квартира с косметическим ремонтом общей площадью 52.6 м. в шаговой доступности от м. Люблино. Чистый подъезд, хорошие соседи, зеленый двор, нет проблем с парковочными местами. Вся инфраструктура рядом: школы, дет сады, поликлиника, сетевые магазины. Бытовая техника и мебель остается покупателю.
Тихорецкий бульвар

О доме

Тип дома: панельный	Этажей в доме: 12
Год постройки: 1977	Пассажирский лифт: 1

[Узнать больше о доме](#)

8 915 092-63-66

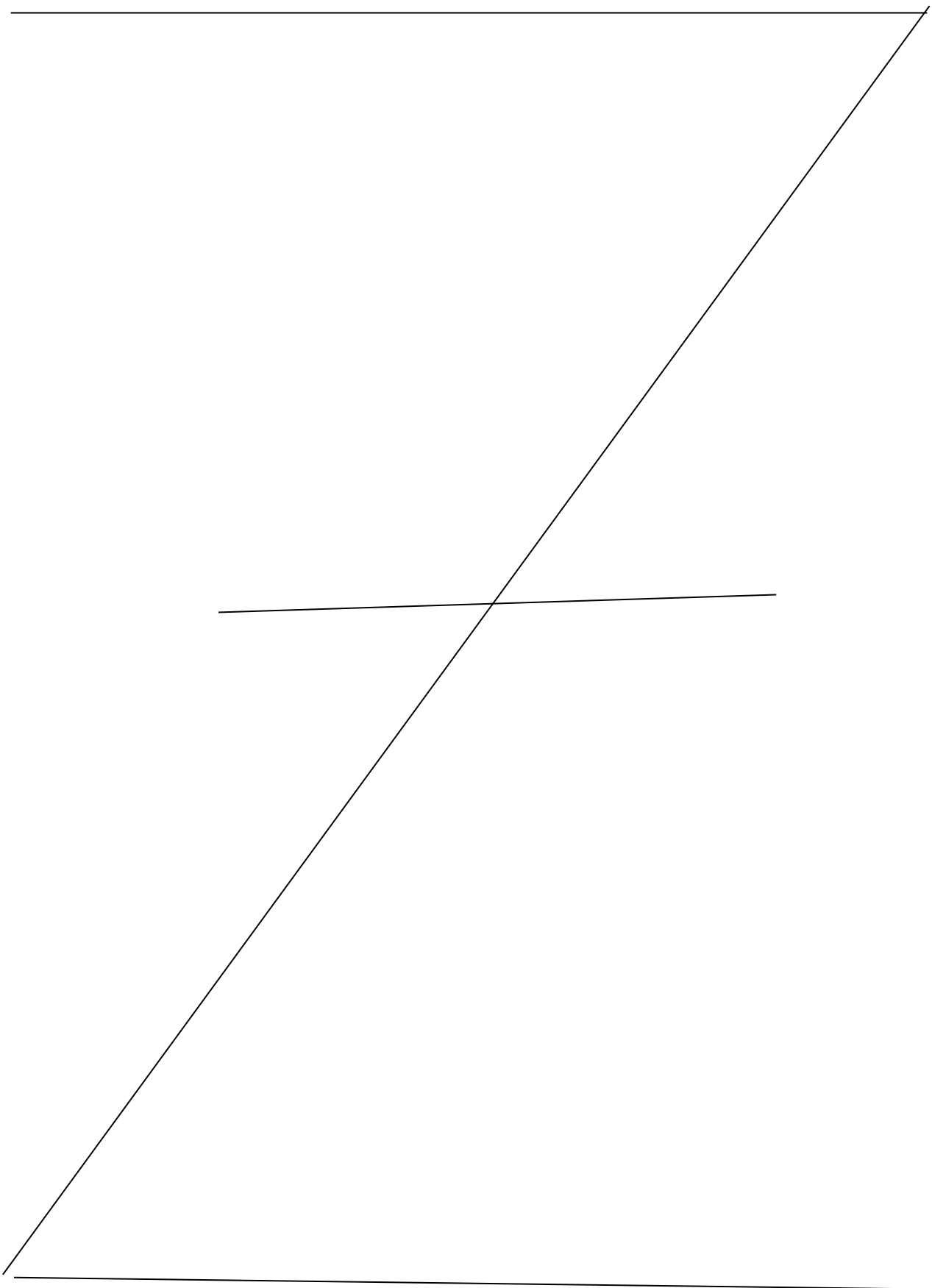
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- А есть планировка? Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?



Общество с ограниченной ответственностью

«Вондига»

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью:

*78 (Северным
район) Маслов*

Генеральный директор

Егоров В.В.

