



# ООО «Юг-Регион-Оценка»

---

350063, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 65  
e-mail: [yugregocenka@mail.ru](mailto:yugregocenka@mail.ru)

## ОТЧЕТ № О-23-51

Об оценке квартиры, площадь: 44,2 кв. м, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г муниципальный округ Черемушки, улица Профсоюзная, дом 7, корпус 5, квартира 54  
(наименование объекта оценки)

**Дата определения стоимости объекта оценки**

31 марта 2023 года

**Дата составления отчета**

03 апреля 2023 года

**Заказчик:**

ГУП «Моссоцгарантия»  
Место нахождения:  
127055, город Москва, Новослободская ул., д. 73  
стр.1

**Исполнитель:**

ООО «Юг-Регион-Оценка»  
Место нахождения: Россия, Краснодарский край,  
г. Краснодар, ул. Комсомольская, 65

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3  |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4  |
| 2. ПРИНЯТЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                                                                                                                                                           | 5  |
| 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<br>ДОПУЩЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                          | 6  |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                                                                                                            | 8  |
| 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И<br>ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....                                                                                                                                                                   | 9  |
| 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 9  |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ,<br>ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ<br>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА<br>ОЦЕНКИ.....                                                                                                                | 10 |
| 7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                | 10 |
| 7.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ,<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ<br>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ) .....                                                                                                                                              | 10 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А<br>ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....                                                                                                                                                                        | 18 |
| 8.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО (СОЦИАЛЬНО-<br>ЭКОНОМИЧЕСКОГО) РАЗВИТИЯ РОССИИ .....                                                                                                                                                                                                         | 18 |
| 8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ<br>ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....                                                                                                                                                                                                           | 19 |
| 8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ)<br>ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА,<br>К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ<br>ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАК ЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО<br>ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН ..... | 19 |
| 8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС,<br>ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                                                                                                              | 26 |
| 8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В<br>СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....                                                                                                                                                                                     | 30 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ<br>ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                                                                             | 31 |
| 9.1 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ .....                                                                                                                                                                                                                                | 34 |
| 9.2. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 34 |
| 9.3 ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С<br>ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ .....                                                                                                                                                                                                              | 34 |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И<br>ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО<br>РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....                                                                                                                                              | 44 |
| 11. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, ПОДПИСЬ РУКОВОДИТЕЛЯ И ПЕЧАТЬ<br>ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ<br>ДОГОВОР .....                                                                                                                                                               | 46 |
| 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 47 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ.....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 48 |



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|      |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1  | Объект оценки                                                                                                                            | Квартира, площадь: 44,2 кв. м, Российская Феде-рация, город Москва, вн.тер.г муниципальный округ Черемушки, улица Профсоюзная, дом 27, корпус 5, квартира 54                                                                                                                                                                             |
| 1.2  | Состав объекта оценки с ука-занием сведений, достаточ-ных для идентификации каж-дой из его частей (при нали-чии)                         | Не имеет составных частей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.3  | Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на до-ступные для оценщика доку-менты, содержащие такие характеристики | Характеристики объекта оценки определяются по документам, предоставленным заказчиком:                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |                                                                                                                                          | 1. Задание на оценку № 07/2023 от 22.03.2023;                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|      |                                                                                                                                          | 2. Договор пожизненного содержания с ижди-вением от 18.03.2008 г.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|      |                                                                                                                                          | 3. Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.;                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|      |                                                                                                                                          | 4. Свидетельство о смерти VII-МЮ № 830071 от 02.12.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      |                                                                                                                                          | 5. Архивная копия поэтажного плана                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.   | Распоряжение Департамента городского имущества города Москва № 62451 от 26.10.2022 г.                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|      |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.4  | Имущественные права на объект оценки                                                                                                     | Право собственности, собственник – Москва. Право хозяйственного ведения – ГУП «Моссоцга-рантия», ИНН: 7701026810.                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.4  | Права на объект оценки, учи-тываемые при определении стоимости объекта оценки                                                            | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.5  | Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки               | Не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.6  | Цели и задачи оценки                                                                                                                     | Определение рыночной стоимости объекта оцен-ки                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.7  | Предполагаемое использова-ние результатов оценки и связанные с этим ограниче-ния                                                         | Для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находя-щихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцга-рантия»                                                                                                                                                                                               |
| 1.8  | Вид стоимости                                                                                                                            | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.9  | Дата определения стоимости объекта оценки                                                                                                | 31 марта 2023 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.10 | Допущения, на которых должна основываться оценка                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информа-цию, предоставленную Заказчиком так и на ин-формацию, полученную в результате проведения оценки.</li><li>• Результаты расчетов могут применяться ис-ключительно в указанных в Задании на оценку</li></ul> |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>целях.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li>Любые дополнения, изменения и приложения к заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.</li> </ul> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. ПРИНЯТЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

Оценщики при проведении оценки руководствуются положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ РФ №1 000 от 20.05.2015; Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.; Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.; Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденного Приказом МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.; Стандартов и правил оценочной деятельности, обязательных к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО"), утвержденных Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016.

### 2.2 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.

| Наименование стандарта                                                                                        | Сведения о принятии стандарта       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)" | Приказ МЭРТ РФ №1 000 от 20.05.2015 |
| Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)"                                            | Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015   |
| Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО№3)"                                           | Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015   |



| Наименование стандарта                                                                                    | Сведения о принятии стандарта                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»                                               | Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014                           |
| Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО") | Утверждены Правлением НП "МСО", Протокол № 19 от 11.07.2016 |

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком так и на информацию, полученную в результате проведения оценки.

2. Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных в Задании на оценку целях.

3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

4. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Любые дополнения, изменения и приложения к заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

4. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства. Для целей настоящей оценки оцениваемая собственность считается свободной, от каких-либо претензий или ограничений.

5. Любые фотографии, чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

7. Основой сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой предложений к продаже аналогичных объектов. Исходя из того, что благоразумный продавец, выставляя на продажу имущество, определяет его стоимость исходя из сложившихся тенденций рынка и уровня цен, в то время как благоразумный покупатель, в свою очередь, прежде чем принять решение о покупке имущества, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене этого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Использование данных фактических договоров продаж может вызвать некорректный результат вследствие повсеместного сокрытия данных об условиях продажи и реальной продажной цене имущества, а также заведомого занижения сумм продажи, указанных в договорах, для уменьшения сумм налогов, агентских вознаграждений и прочих

сопутствующих расходов. Цены предложений, использованные оценщиком в сравнительном подходе, опубликованы в печатных периодических изданиях либо отражены в сети Интернет и являются публичной офертой в соответствии с Гражданским кодексом РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994 в ред. от 3.06.2006) статьи 435-437. Таким образом, сравнительный подход включает сбор данных о рынке предложений по объектам-аналогам сходным с оцениваемым объектом.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

9. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, ни на, ни в объекте оценки не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

10. Предполагается разумное владение и компетентное управление оцениваемым имуществом. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц.

11. Предполагается, что оцениваемое имущество соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

12. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату 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 стоимость оцениваемого имущества.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

14. Настоящий отчет представляется Заказчику для рассмотрения на конфиденциальной основе. Данные, приведенные в отчете, не могут быть использованы для каких-либо иных целей, кроме указанных в настоящем отчете, не могут копироваться, тиражироваться или передаваться третьим лицам, кроме как в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или по решению суда. Все полученные в результате анализа оценки выводы, приведенные в отчете, составляют коммерческую тайну, так как имеют действительную и потенциальную ценность и не являются общедоступными.

15. Ни отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты прямой пересылки и любых средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

16. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предложений менеджмента, а также внешних условий.

17. Никакая часть отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

18. В связи с тем, что целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для назначения стартовой цены на торгах (аукционе), и в дальнейшем цена объекта предполагает исключительно рост в ходе торгов, для привлечения большего количества потенциальных покупателей устанавливается максимально возможная скидка на торг при активном рынке.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| 4.1 Сведения о заказчике                                                     |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3.1                                                                        | Организационно-правовая форма                                          | Государственное унитарное предприятие                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.3.2                                                                        | Полное наименование                                                    | Государственное унитарное предприятие г. Москвы "Московская социальная гарантия"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.3.3                                                                        | ОГРН                                                                   | 1027700517162                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.3.4                                                                        | Место нахождения                                                       | 127055, город Москва, Новослободская ул., д. 73 стр.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.2 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2.1                                                                        | Ф.И.О.                                                                 | Володина Екатерина Михайловна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.2.2                                                                        | Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты    | 350063, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 65, тел. 267-18-79, e-mail: <a href="mailto:yugregocenka@mail.ru">yugregocenka@mail.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2.3                                                                        | Местонахождения оценщика                                               | 350063, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 65.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.4                                                                        | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков         | Член экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков, Ассоциация "Межрегиональный Союз оценщиков" (Ассоциация "МСО") г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф.606. Регистрационный номер в реестре СРО Ассоциация "Межрегиональный Союз оценщиков" (Ассоциация "МСО") № 820, дата внесения в реестр - 28 марта 2011 года                                                             |
| 4.2.5                                                                        | Сведения о независимости оценщика                                      | Оценщик не состоит с заказчиком в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора оценки.                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.2.6                                                                        | Сведения о страховании оценщика                                        | Полис САО «Ресо-Гарантия» № 922/2137892243. Лимит ответственности составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 28 марта 2022 года до 27 марта 2023 года<br>Полис САО «Ресо-Гарантия» № 922/2343169447. Лимит ответственности составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 28 марта 2023 года до 27 марта 2024 года |
| 4.2.7                                                                        | Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 023000-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.3.1                                                                        | Организационно-правовая форма                                          | Общество с ограниченной ответственностью.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.3.2                                                                        | Полное наименование                                                    | Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Регион-Оценка»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.3.3                                                                        | ОГРН                                                                   | 1022301606579 от 23.09.2002 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.3.4                                                                        | Место нахождения                                                       | 350063, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 65.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.3.5                                                                        | Сведения о страховании юридического лица                               | Полис ОАО «ВСК» № 22090B4000139 от 11 марта 2022 года. Лимит ответственности составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 22 марта 2022 года до 21 марта 2023 года<br>Полис ОАО «ВСК» № 23090B4000090 от 16 февраля 2023 года. Лимит ответственности составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Срок действия                                         |



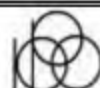
|       |                                            |                                                                                                                                       |
|-------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                            | договора страхования с 22 марта 2023 года до 21 марта 2024 года                                                                       |
| 4.3.6 | Сведения о независимости юридического лица | ООО «Юг-Регион-Оценка» заявляет, что отсутствует имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. |

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Дополнительные организации и специалисты для подготовки данного отчета не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                            |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| С. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |                                                                |
| 6.1                        | Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки                                                                                                                                | Гражданско-правовой договор № 89/2022 от 22.08.2022 и техническое задание № 07/2023 от 22.03.2023                                                                                                 |                                                                                                        |                                                                |
| 6.2                        | Общая информация, идентифицирующая объекты оценки                                                                                                                                        | Квартира, площадь: 44,2 кв. м, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г муниципальный округ Черемушки, улица Профсоюзная, дом 27, корпус 5, квартира 54                                       |                                                                                                        |                                                                |
| 6.3                        | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |                                                                |
|                            |                                                                                                                                                                                          | 6.3.1                                                                                                                                                                                             | 6.3.2                                                                                                  | 6.3.3                                                          |
|                            | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                              | Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода                                                                                                                                   | Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода (доля в итоговой стоимости – 100%) | Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода |
|                            | Квартира, площадь: 44,2 кв. м, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г муниципальный округ Черемушки, улица Профсоюзная, дом 27, корпус 5, квартира 54                              | Не использовался                                                                                                                                                                                  | 9 104 802 руб.                                                                                         | Не использовался                                               |
| 6.4                        | Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |                                                                |
|                            | Квартира, площадь: 44,2 кв. м, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г муниципальный округ Черемушки, улица Профсоюзная, дом 27, корпус 5, квартира 54 (округленно до тысяч рублей) | 9 105 000 руб.                                                                                                                                                                                    |                                                                                                        |                                                                |
| 6.5                        | Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости                                                                                                                           | Оценка производится для целей, указанных в отчете. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Стоимость действительна при удовлетворительном фактическом состоянии отделки |                                                                                                        |                                                                |
| 6.6                        | Порядковый номер отчета                                                                                                                                                                  | О-23-51                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |                                                                |
| 6.7                        | Дата составления отчета                                                                                                                                                                  | 03.04.2023                                                                                                                                                                                        |                                                                                                        |                                                                |
| 6.8                        | Дата проведения осмотра объекта оценки                                                                                                                                                   | 31.03.2023                                                                                                                                                                                        |                                                                                                        |                                                                |



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.

| №  | Наименование документа                                                                |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Задание на оценку № 07/2023 от 22.03.2023;                                            |
| 2. | Договор пожизненного содержания с иждивением от 18.03.2008 г.                         |
| 3. | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.;                                 |
| 4. | Свидетельство о смерти VII-МЮ № 830071 от 02.12.2017 г.                               |
| 5. | Архивная копия поэтажного плана                                                       |
| 6. | Распоряжение Департамента городского имущества города Москва № 62451 от 26.10.2022 г. |

### 7.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)

Описание объекта оценки, включая его количественные и качественные характеристики, представлено в таблице 3.

Таблица 3.

| Основные характеристики                           | Параметры                                                                                                                     | Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки    |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование                                      | Жилое помещение (квартира), площадь общая: 44,2 кв. м                                                                         | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.                                                |
| Местоположение                                    | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Черемушки, улица Профсоюзная, дом 27, корпус 5, квартира 54 | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.                                                |
| Сведения об имущественных правах                  | Право собственности; право хозяйственного ведения                                                                             | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.                                                |
| Правообладатель                                   | г. Москва; ГУП "Моссоцгарантия"                                                                                               | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.                                                |
| Площадь, кв.м.                                    | 44,2                                                                                                                          | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.                                                |
| Сведения о существующих ограничениях/обременениях | Данные отсутствуют                                                                                                            | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.                                                |
| Кадастровый (условный) номер                      | 77:06:0004004:1154                                                                                                            | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.                                                |
| Кадастровая стоимость, руб.                       | 8 187 293,74                                                                                                                  | Выписка из ЕГРН № 99/2023/518917692 от 16.02.2023 г.                                                |
| Этаж/этажность                                    | 4/5                                                                                                                           | Архивная копия экспликации помещений                                                                |
| Количество комнат                                 | 2                                                                                                                             | Архивная копия экспликации помещений                                                                |
| Особые отметки                                    | Нет                                                                                                                           | -                                                                                                   |
| Физический износ здания                           | 29%                                                                                                                           | <a href="https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/748684">https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/748684</a> |



Описание многоквартирного дома приведено на основании информации, приведенной на сайте <https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/748684>:

Жилый фонд
Управляющие компании
О проекте
Обратная связь

Москва
Москва
ул. Профсоюзная
27

### Анкета дома «г. Москва, ул. Профсоюзная, 27 корпус 5»

Жилой дом в Москве, Москве, по адресу ул. Профсоюзная, 27 корпус 5 построен в 1961 году. 5-этажный имеет общую площадь всех помещений 3469.5 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Жилищник района Черемушки» с 23.10.2015.

|                       |                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Адрес                 | ул. Профсоюзная, 27 корпус 5, Москва, Москва                             |
| Год постройки         | 1961                                                                     |
| Количество этажей     | 5                                                                        |
| Тип дома              | Многоквартирный дом                                                      |
| Жилых помещений       | 80                                                                       |
| Серия, тип постройки  | 1-511                                                                    |
| Тип перекрытий        | Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит                         |
| Материал несущих стен | Железобетон                                                              |
| Тип мусоропровода     | Отсутствует                                                              |
| Дом признан аварийным | Нет                                                                      |
| Выписка из ЕГРН       | <a href="#">Выписка из Единого государственного реестра недвижимости</a> |
| Детская площадка      | Есть                                                                     |
| Спортивная площадка   | Есть                                                                     |
| Кадастровый номер     | 77/06/004/004/1009                                                       |
| Код ОКТМО             | 45908000                                                                 |
| Управляющая компания  | УК «Жилищник района Черемушки» с 23.10.2015                              |

#### Основные сведения

|                                    |              |                                       |                     |
|------------------------------------|--------------|---------------------------------------|---------------------|
| Год ввода в эксплуатацию           | 1961         | Площадь жилых помещений м²            | 3469.50             |
| Детская площадка                   | Есть         | Площадь нежилых помещений м²          | 1796                |
| Дом признан аварийным              | Нет          | Площадь помещений общего имущества м² | 423                 |
| Количество жилых помещений         | 80           | Серия, тип постройки здания           | 1-511               |
| Класс энергетической эффективности | Не определен | Спортивная площадка                   | Есть                |
| Количество подъездов               | 4            | Формирование фонда кап. ремонта       | Не определен        |
| Наибольшее количество этажей       | 5            | Тип дома                              | Многоквартирный дом |
| Наименьшее количество этажей       | 5            | Этаж здания, %                        | 26                  |
| Количество нежилых помещений       | 2            | Состояние дома                        | Исправный           |

#### Инженерные системы

|                              |                              |                        |                                                 |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| Количество входов в дом, вв. | 2                            | Система водоснабжения  | Закрытая с противодавлением горячей воды на ЦТП |
| Вентиляция                   | Приточно-вытяжная вентиляция | Система пожаротушения  | Отсутствует                                     |
| Водоснабжение                | Центральное                  | Теплоснабжение         | Центральное                                     |
| Система водоотстоя           | Наружные водоотстои          | Холодное водоснабжение | Центральное                                     |
| Теплоснабжение               | Центральное                  | Электрообеспечение     | Центральное                                     |

#### Конструктивные элементы

|                       |                                                  |           |           |
|-----------------------|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Несущие стены         | Железобетон                                      | Фундамент | Ленточный |
| Площадь подвала, кв.м | 937.50                                           |           |           |
| Мусоропровод          | Отсутствует                                      |           |           |
| Перекрытия            | Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит |           |           |



Рисунок 1. Местоположение объекта оценки (Масштаб города)



Рисунок 2. Расположение объекта оценки (непосредственное окружение)

Фототаблица:



Общий вид дома



Номерная табличка



Подъезд



Лестничный марш



Входная дверь



Коридор



Коридор



Жилая комната



Кухня



Кухня



Жилая комната



Жилая комната



Санузел



Балкон



Жилая комната



Жилая комната



Жилая комната

### 7.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физическое состояние конструктивных элементов здания – хорошее.

### 7.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Отсутствуют.

### 7.5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Оцениваемый объект расположен в многоэтажном жилом здании. По существующим объемно-планировочным и конструктивным решениям, а также по текущему использованию оцениваемый объект относится к сегменту жилой недвижимости - квартиры.

Исходя из вышесказанного, использование оцениваемого объекта в качестве жилой недвижимости - квартиры является наиболее эффективным использованием.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 8.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО (СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО) РАЗВИТИЯ РОССИИ

#### Основные показатели социально-экономического развития России в 2022 г.

Таблица 4.

|                                        | 2022 г. | В % к 2021 г.      | Справочно 2021 г. в % к 2020 г. |
|----------------------------------------|---------|--------------------|---------------------------------|
| Реальные располагаемые денежные доходы |         | 99,0 <sup>1)</sup> | 103,2                           |
| 1) Оценка.                             |         |                    |                                 |

Таблица 5.

|                                            | Январь-сентябрь 2022 г. | В % к январю-сентябрю 2021 г. | Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г. |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей    | 106121,6 <sup>2)</sup>  | 98,4 <sup>2)</sup>            | 104,6                                                           |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 16418,5                 | 105,9                         | 107,8                                                           |
| 2) Первая оценка.                          |                         |                               |                                                                 |

Таблица 6.

|                                                                                         | 2022 г.           | В % к 2021 г. | Декабрь 2022 г. | В % к           |                | Справочно             |                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
|                                                                                         |                   |               |                 | декабрь 2021 г. | ноябрь 2022 г. | 2021 г. в % к 2020 г. | декабрь 2021 г. в % к |                |
|                                                                                         |                   |               |                 |                 |                |                       | декабрь 2020 г.       | ноябрь 2021 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности              |                   | 98,7          |                 | 95,7            | 110,6          | 105,9                 | 105,6                 | 112,8          |
| Индекс промышленного производства                                                       |                   | 99,4          |                 | 95,7            | 110,9          | 106,3                 | 107,5                 | 113,8          |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей                                              | 8850,9            | 110,2         | 291,1           | 106,1           | 41,3           | 99,6                  | 101,7                 | 42,2           |
| Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений                       | 102,7             | 111,0         | 9,4             | 82,8            | 173,4          | 112,7                 | 67,0                  | 128,3          |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км                                                       | 5555,0            | 97,4          | 470,4           | 95,4            | 102,3          | 105,6                 | 102,9                 | 101,3          |
| в том числе железнодорожного транспорта                                                 | 2637,3            | 99,9          | 223,1           | 100,6           | 100,7          | 103,7                 | 97,8                  | 98,1           |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей                                                  | 42512,5           | 93,3          | 4201,1          | 89,5            | 117,1          | 107,8                 | 105,6                 | 120,5          |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей                                              | 12627,5           | 103,2         | 1175,2          | 101,2           | 104,3          | 116,7                 | 110,9                 | 105,7          |
| Индекс потребительских цен                                                              |                   | 113,8         |                 | 111,9           | 100,8          | 106,7                 | 108,4                 | 100,8          |
| Индекс цен производителей промышленных товаров                                          |                   | 111,4         |                 | 96,7            | 99,2           | 124,5                 | 128,5                 | 100,8          |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек                 | 3,0 <sup>3)</sup> | 81,3          | 2,8             | 86,2            | 101,1          | 84,0                  | 72,6                  | 99,6           |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,6 <sup>3)</sup> | 48,7          | 0,6             | 72,6            | 101,4          | 55,9                  | 28,0                  | 97,8           |
| 3) В среднем за месяц.                                                                  |                   |               |                 |                 |                |                       |                       |                |

Таблица 7.

|                                                                     | Январь-ноябрь 2022 г. | В % к январю-ноябрю 2021 г. | Ноябрь 2022 г. | В % к          |                 | Справочно                                         |                                      |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
|                                                                     |                       |                             |                | ноябрь 2021 г. | октябрь 2022 г. | январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г. | ноябрь 2021 г. в % к октябрю 2020 г. | октябрь 2021 г. |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |                       |                             |                |                |                 |                                                   |                                      |                 |
| номинальная, рублей                                                 | 61985                 | 112,7                       | 63060          | 112,3          | 100,9           | 109,5                                             | 112,1                                | 101,7           |
| реальная                                                            |                       | 98,9                        |                | 100,3          | 100,5           | 102,8                                             | 103,4                                | 100,7           |

(Источник информации: [https://gks.ru/bgd/regl/b22\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm))

## 8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно ст. 130 ГК РФ имущество подразделяется на:

- недвижимое имущество;
- движимое имущество.

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.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

По данному признаку классификации объекты оценки относятся к недвижимому имуществу.

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки относится к жилым объектам - квартирам.

Вывод - объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости – квартиры.

## 8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАК ЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН

Комитет ГРМ по статистике и аналитике ГРМ подвел итоги февраля 2023 года. После нескольких месяцев затяжного падения рынок московской вторички пытается стабилизироваться на новых уровнях. Второй месяц подряд цены предложений на вторичную недвижимость находятся на уровнях декабря прошлого года.

### **Средние цены предложений по вторичной недвижимости по округам столицы на конец февраля 2023 г.**

Цены по всем районам Москвы остались примерно на тех уровнях, за исключением Юго-Западного округа, где они еще снизились на 1,2%. По некоторым районам наблюдалась небольшая коррекция вверх в пределах до 0,3-0,8%.

| <b>Средние цены на квартиры по округам Москвы, вторичка</b>                         |         |         |          |         |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|---------|----------|
| Округа города Москвы                                                                | дек.22  | январь  | изм-е, % | февраль | изм-е, % |
| Северный административный округ                                                     | 294 343 | 293 325 | -0,3%    | 294 203 | 0,3%     |
| Северо-Восточный административный округ                                             | 270 768 | 271 429 | 0,2%     | 272 222 | 0,3%     |
| Восточный административный округ                                                    | 255 100 | 256 120 | 0,4%     | 254 304 | -0,7%    |
| Юго- Восточный административный округ                                               | 249 564 | 249 745 | 0,1%     | 249 180 | -0,2%    |
| Южный административный округ                                                        | 258 750 | 260 393 | 0,6%     | 261 237 | 0,3%     |
| Юго-Западный административный округ                                                 | 293 406 | 295 775 | 0,8%     | 292 109 | -1,2%    |
| Западный административный округ                                                     | 320 234 | 321 463 | 0,4%     | 319 670 | -0,6%    |
| Северо-Западный административный округ                                              | 293 034 | 291 340 | -0,6%    | 288 963 | -0,8%    |
| Центральный административный округ                                                  | 447 817 | 449 235 | 0,3%     | 447 450 | -0,4%    |
| Новомосковский административный округ                                               | 214 467 | 215 712 | 0,6%     | 217 480 | 0,8%     |
| Троицкий административный округ                                                     | 164 456 | 162 812 | -1,0%    | 161 731 | -0,7%    |
|  : | 205 789 | 206 145 | 0,2%     | 207 250 | 0,5%     |

### Однокомнатные квартиры

В целом средние цены на 1-комнатные квартиры практически не изменились, изменения составили в пределах не более 1%. Снижение на 1% наблюдалось только лишь в Юго-Западном округе.

| <b>Цены на 1-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка</b> |         |         |          |         |          |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|---------|----------|
| Округа города Москвы                                            | дек.22  | январь  | изм-е, % | февраль | изм-е, % |
| Северный административный округ                                 | 305 079 | 309 356 | 1,4%     | 308 589 | -0,2%    |
| Северо-Восточный административный округ                         | 286 345 | 283 784 | -0,9%    | 283 590 | -0,1%    |
| Восточный административный округ                                | 266 145 | 267 962 | 0,7%     | 268 234 | 0,1%     |
| Юго- Восточный административный округ                           | 263 485 | 265 625 | 0,8%     | 264 378 | -0,5%    |
| Южный административный округ                                    | 272 614 | 274 359 | 0,6%     | 272 908 | -0,5%    |
| Юго-Западный административный округ                             | 300 434 | 299 479 | -0,3%    | 296 560 | -1,0%    |
| Западный административный округ                                 | 325 138 | 323 684 | -0,4%    | 323 670 | 0,0%     |
| Северо-Западный административный округ                          | 310 856 | 307 568 | -1,1%    | 307 832 | 0,1%     |
| Центральный административный округ                              | 447 817 | 449 235 | 0,3%     | 447 450 | -0,4%    |
| Новомосковский административный округ                           | 240 890 | 241 450 | 0,2%     | 240 684 | -0,3%    |
| Троицкий административный округ                                 | 179 230 | 177 957 | -0,7%    | 179 239 | 0,7%     |
| ЗелАО                                                           | 210 669 | 210 458 | -0,1%    | 209 704 | -0,4%    |
| Средняя цена 1 комн. квартир в Москве, кв.м                     | 279 480 | 279 072 | -0,1%    | 278 249 | -0,3%    |

*Изменение цен на 1-комнатные квартиры по округам Москвы с декабря 2022 г. по февраль 2023 г.*

### Двухкомнатные квартиры

Аналогично складывалась ситуация с динамикой цен на 2-комнатные квартиры. Исключением стал Юго-Западный и Центральный округа, где средние цены снизились еще на 1,2 и 1,9% соответственно.

| <b>Цены на 2-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка</b> |         |         |          |         |          |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|---------|----------|
| Округа города Москвы                                            | дек.22  | январь  | изм-е, % | февраль | изм-е, % |
| Северный административный округ                                 | 294 343 | 293 325 | -0,3%    | 294 203 | 0,3%     |
| Северо-Восточный административный округ                         | 270 768 | 271 429 | 0,2%     | 272 222 | 0,3%     |
| Восточный административный округ                                | 255 100 | 256 120 | 0,4%     | 254 304 | -0,7%    |
| Юго- Восточный административный округ                           | 249 564 | 249 745 | 0,1%     | 249 180 | -0,2%    |
| Южный административный округ                                    | 258 750 | 260 393 | 0,6%     | 261 237 | 0,3%     |
| Юго-Западный административный округ                             | 293 406 | 295 775 | 0,8%     | 292 109 | -1,2%    |
| Западный административный округ                                 | 320 234 | 321 463 | 0,4%     | 319 670 | -0,6%    |
| Северо-Западный административный округ                          | 293 034 | 291 340 | -0,6%    | 288 963 | -0,8%    |
| Центральный административный округ                              | 480 568 | 470 487 | -2,1%    | 461 456 | -1,9%    |
| Новомосковский административный округ                           | 214 467 | 215 712 | 0,6%     | 217 480 | 0,8%     |
| Троицкий административный округ                                 | 164 456 | 162 812 | -1,0%    | 161 731 | -0,7%    |
| ЗелАО                                                           | 205 789 | 206 145 | 0,2%     | 207 250 | 0,5%     |
| Средняя цена 2 комн. квартир в Москве, кв.м                     | 264 759 | 265 911 | 0,4%     | 266 730 | 0,3%     |

*Изменение цен на 2-комнатные квартиры по округам Москвы с декабря 2022 г. по февраль 2023 г.*

### Трехкомнатные квартиры

Цены на 3-комнатные квартиры стабилизировались и в зависимости от района колебались в пределах не более 1%.

| <b>Цены на 3-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка</b> |         |         |          |         |          |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|---------|----------|
| Округа города Москвы                                            | дек.22  | январь  | изм-е, % | февраль | изм-е, % |
| Северный административный округ                                 | 279 346 | 275 597 | -1,3%    | 277 820 | 0,8%     |
| Северо-Восточный административный округ                         | 252 231 | 253 489 | 0,5%     | 253 138 | -0,1%    |
| Восточный административный округ                                | 236 456 | 236 890 | 0,2%     | 238 341 | 0,6%     |
| Юго- Восточный административный округ                           | 230 890 | 231 639 | 0,3%     | 229 934 | -0,7%    |
| Южный административный округ                                    | 243 568 | 242 590 | -0,4%    | 243 715 | 0,5%     |
| Юго-Западный административный округ                             | 265 986 | 264 345 | -0,6%    | 265 523 | 0,4%     |
| Западный административный округ                                 | 301 345 | 300 568 | -0,3%    | 298 781 | -0,6%    |
| Северо-Западный административный округ                          | 270 538 | 271 545 | 0,4%     | 270 695 | -0,3%    |
| Центральный административный округ                              | 438 360 | 430 456 | -1,8%    | 432 256 | 0,4%     |
| Новомосковский административный округ                           | 211 776 | 208 689 | -1,5%    | 207 560 | -0,5%    |
| Троицкий административный округ                                 | 159 568 | 157 245 | -1,5%    | 156 218 | -0,7%    |
| ЗелАО                                                           | 197 490 | 195 945 | -0,8%    | 197 120 | 0,6%     |
| Средняя цена 3-комн. квартир в Москве, кв.м                     | 247 900 | 248 040 | 0,1%     | 248 427 | 0,2%     |

*Изменение цен на 3-комнатные квартиры по округам Москвы с декабря 2022 г. по февраль 2023 г.*

Динамика цен на вторичку в зависимости от количества комнат представлена в таблице ниже.

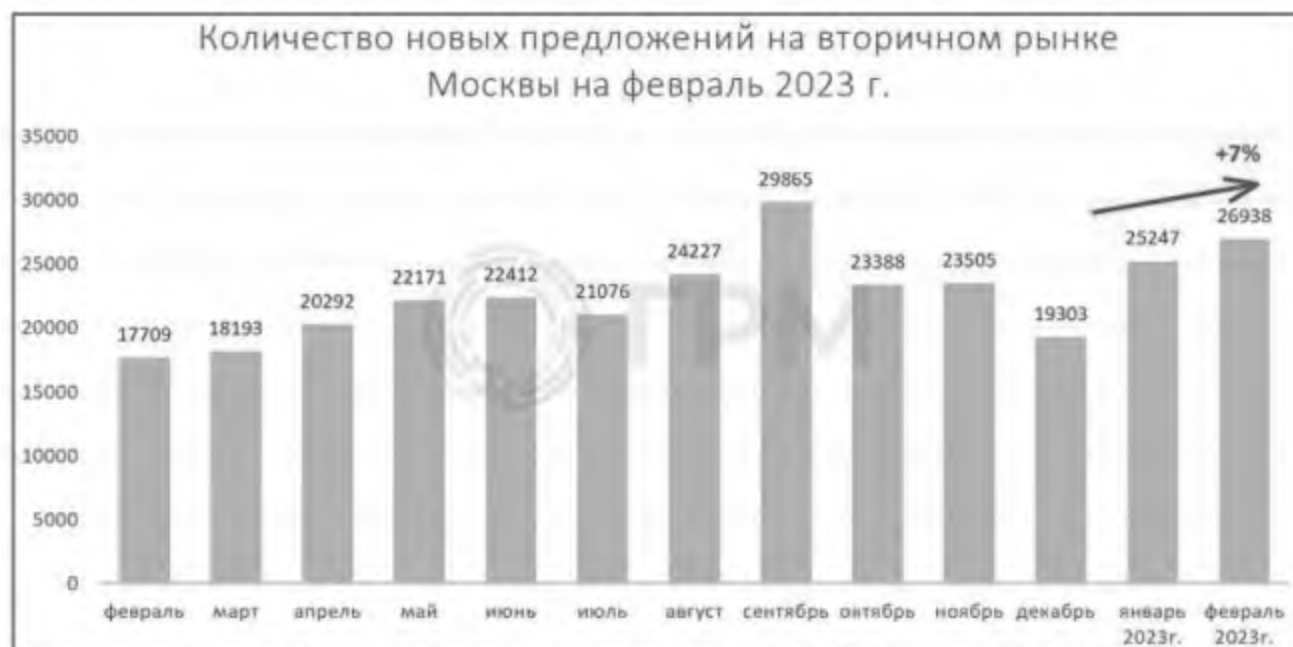
| <b>Цены на квартиры в Москве по количеству комнат, вторичка</b> |         |         |          |         |          |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|---------|----------|
| Количество комнат                                               | дек.22  | январь  | изм-е, % | февраль | изм-е, % |
| 1-комнатная квартира                                            | 279 480 | 279 072 | -0,1%    | 278 249 | -0,3%    |
| 2-комнатная квартира                                            | 264 759 | 265 911 | 0,4%     | 266 730 | 0,3%     |
| 3-комнатная квартира                                            | 247 900 | 248 040 | 0,1%     | 248 427 | 0,2%     |

По итогам февраля средняя стоимость 1 кв.м. московской вторички увеличилась на 0,3%.

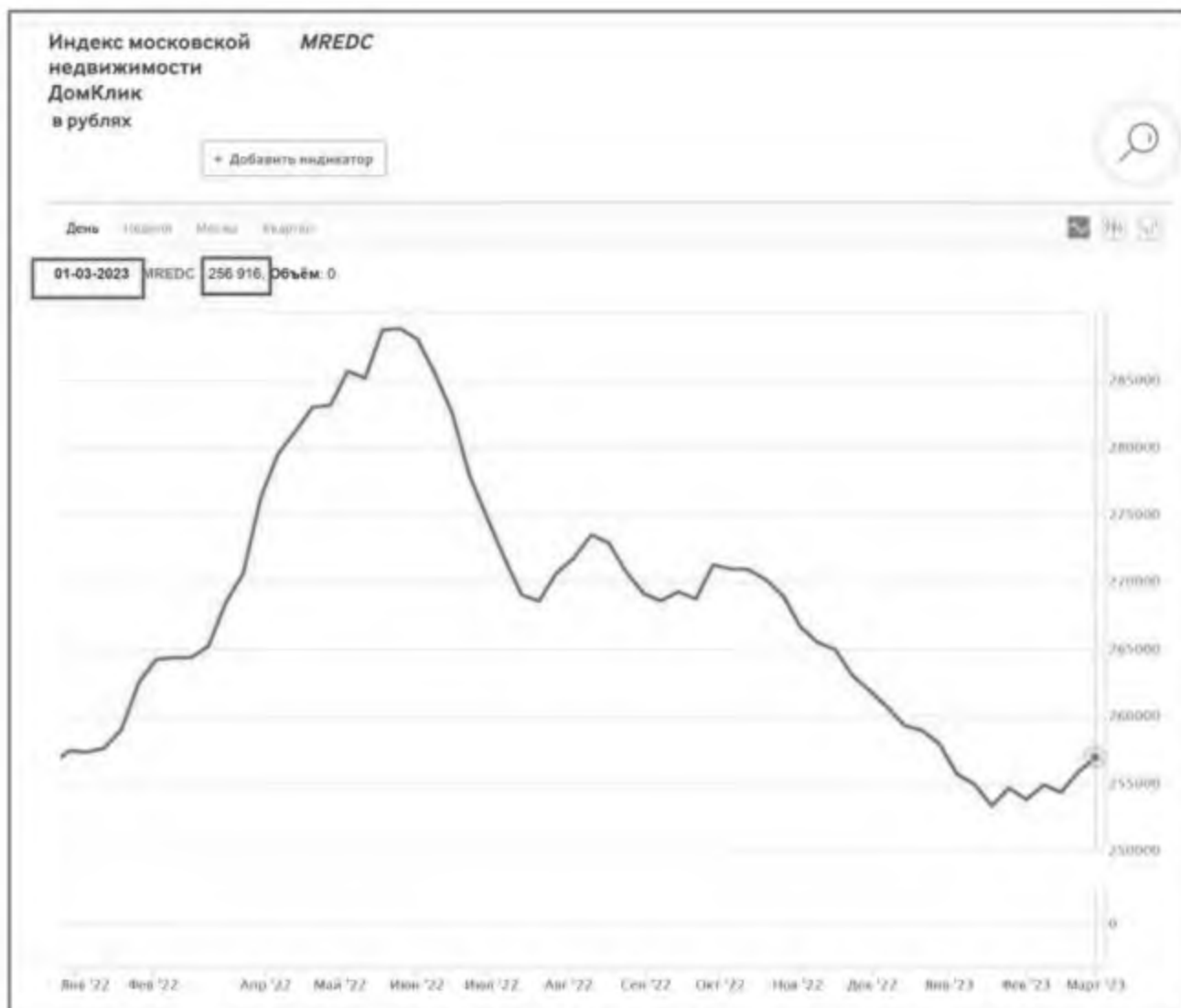
| <b>Средняя цена на квартиры в Москве, вторичка</b> |         |         |          |         |          |
|----------------------------------------------------|---------|---------|----------|---------|----------|
|                                                    | дек.22  | январь  | изм-е, % | февраль | изм-е, % |
| Средняя цена квартир в Москве, кв.м.               | 264 759 | 265 911 | 0,4%     | 266 730 | 0,3%     |

#### Анализ основных индикаторов московского рынка недвижимости

Количество новых предложений на вторичном рынке в феврале возросло еще на +7% по сравнению с первым месяцем года.



1.1. Индекс московской недвижимости **Домклик (MREDC)**, рассчитываемый московской биржей на основании данных об ипотечных сделках Сбербанка, к концу февраля зафиксировался на уровне 256 916 руб. за 1 кв.м., что выше на 1,2% показатель на 01 февраля 2023 года (253 778 руб. за 1 кв.м.)



#### Основные выводы

В феврале 2023 года средние цены на вторичную недвижимость в московском регионе продолжили консолидироваться на текущих уровнях, что позволяет надеяться на некоторую стабилизацию.

- Средняя медианная цена предложения 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке на 28 февраля 2023 года составила **266 730** рублей.
- Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры составила **278 249** руб./кв.м. (-0,3%), на 2-комнатные квартиры **266 730** руб./кв.м. (+0,3%), на трехкомнатные квартиры **248 427** руб./кв.м. (+0,2%).
- Общее изменение цен на вторичную недвижимость Москвы в феврале составило **+0,3%**.
- Количество новых предложений по сравнению с январем 2023 года увеличилось на 7%. Активность продавцов недвижимости в феврале продолжает увеличиваться.
- В целом профессиональные участники рынка отмечают достаточно высокую активность рынка, которая может продлиться как минимум до начала майских праздников.

Источник информации: <https://grmos.ru/news/itogi-fevralya-2023-goda>.

По данным сайта по продаже и аренде недвижимости <https://domclick.ru> в районе местонахождения объекта оценки были найдены следующие предложения о продажах сопоставимых по площади, месторасположению, уровню отделки квартир (см. табл. 8).

| № п/п                             | Источник информации                                                                                           | Цена предложения, руб. | Площадь, кв.м. | Местоположение                          | Дата продажи/ предложения | Расстояние до метро, м | Год постройки дома |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|
| 1                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1704937301">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1704937301</a> | 12 500 000             | 42,0           | Москва, улица Каховка, 22к2             | 24.03.2023                | 540                    | 1963               |
| 2                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1715139792">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1715139792</a> | 12 900 000             | 41,8           | Москва, Профсоюзная улица, 34к1         | 28.03.2023                | 183                    | 1960               |
| 3                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1610052966">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1610052966</a> | 12 800 000             | 45,2           | Москва, Профсоюзная улица, 53           | 15.03.2023                | 580                    | 1962               |
| 4                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1715906811">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1715906811</a> | 12 200 000             | 45,1           | Москва, Профсоюзная улица, 38к1         | 30.03.2023                | 286                    | 1960               |
| 5                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1699669800">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1699669800</a> | 12 400 000             | 44,0           | Москва, Профсоюзная улица, 38к1         | 27.02.2023                | 286                    | 1960               |
| 6                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1694648982">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1694648982</a> | 12 800 000             | 42,7           | Москва, Профсоюзная улица, 40к1         | 28.03.2023                | 360                    | 1960               |
| 7                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1638635335">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1638635335</a> | 12 750 000             | 43,0           | Москва, улица Архитектора Власова, 21к2 | 29.03.2023                | 750                    | 1960               |
| 8                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1715582336">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1715582336</a> | 12 500 000             | 46,0           | Москва, Профсоюзная улица, 48к4         | 30.03.2023                | 310                    | 1961               |
| 9                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale__f lat_1638574893">https://domclick.ru/card/sale__f lat_1638574893</a> | 12 300 000             | 45,0           | Москва, улица Гарибальди, 23к5          | 04.03.2023                | 178                    | 1961               |
| Среднее значение цены предложения |                                                                                                               |                        |                |                                         |                           |                        |                    |

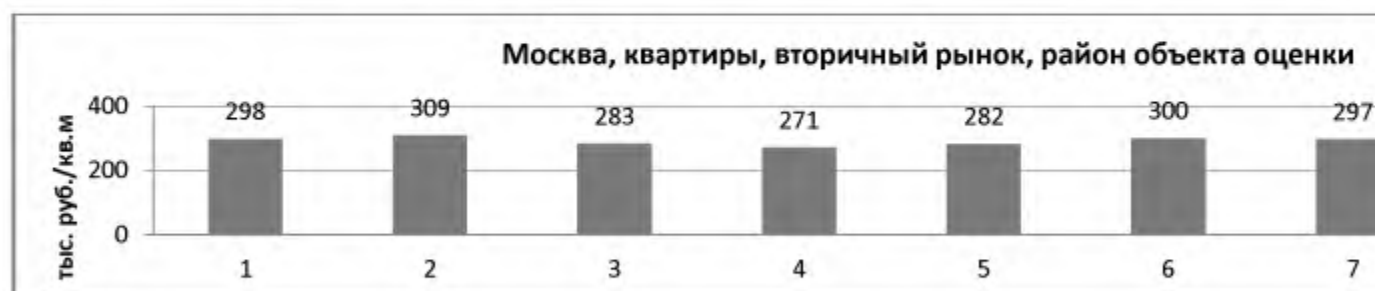


Таблица 9. Отбор а

| № п/п | Площадь, кв. м. | Местоположение                          | Площадь, откл. | Площадь | Дата продажи/предложения | Расстояние до метро, м | Год постройки дома |
|-------|-----------------|-----------------------------------------|----------------|---------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| 1     | 42,0            | Москва, улица Каховка, 22к2             | 5%             | 2       | 2                        | 2                      | 2                  |
| 2     | 41,8            | Москва, Профсоюзная улица, 34к1         | 6%             | 2       | 2                        | 1                      | 2                  |
| 3     | 45,2            | Москва, Профсоюзная улица, 53           | -2%            | 2       | 2                        | 2                      | 2                  |
| 4     | 45,1            | Москва, Профсоюзная улица, 38к1         | -2%            | 2       | 2                        | 1                      | 2                  |
| 5     | 44,0            | Москва, Профсоюзная улица, 38к1         | 0%             | 2       | 2                        | 1                      | 2                  |
| 6     | 42,7            | Москва, Профсоюзная улица, 40к1         | 4%             | 2       | 2                        | 1                      | 2                  |
| 7     | 43,0            | Москва, улица Архитектора Власова, 21к2 | 3%             | 2       | 2                        | 2                      | 2                  |
| 8     | 46,0            | Москва, Профсоюзная улица, 48к4         | -4%            | 2       | 2                        | 1                      | 2                  |
| 9     | 45,0            | Москва, улица Гарибальди, 23к5          | -2%            | 2       | 2                        | 1                      | 2                  |

#### Правила отбора объектов-аналогов.

1. Объектами-аналогами считаются те объекты, которые набирают наибольшую сумму баллов по у
  2. Ценообразующие факторы: площадь, дата предложения, место расположения, расстояние до мет
  3. Количество аналогов, необходимых для проведения расчетов, определяется непосредственно оце
- аналогов для расчетов определяется в размере 3 шт., максимальное количество – не ограничено.

#### Критерии оценки сопоставимости по ценообразующим факторам:

0 баллов – не сопоставимо.

1 балл – условно сопоставимо.

2 балла – сопоставимо.

Стоимость предложений сопоставимых квартир, расположенных в районе нахождения объ от 271 тыс. руб./кв.м до 309 тыс. руб./кв. (без учета скидки на торг, типичной для рассматриваемо предложений продажи составляет 287 тыс. руб./кв.м. В своем большинстве в рассматриваемом сег рошем или удовлетворительном состоянии, с соответствующим уровнем отделки.



#### 8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 22 ФСО 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций кор-

ректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

Конкретные значения факторов и влияние их на стоимость оцениваемых объектов будут приведены в процессе проведения расчетов.

## 8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- В феврале 2023 года средние цены на вторичную недвижимость в московском регионе продолжили консолидироваться на текущих уровнях, что позволяет надеяться на некоторую стабилизацию.
- Средняя медианная цена предложения 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке на 28 февраля 2023 года составила 266 730 рублей.
- Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры составила 278 249 руб./кв.м. (-0,3%), на 2-комнатные квартиры 266 730 руб./кв.м. (+0,3%), на трехкомнатные квартиры 248 427 руб./кв.м. (+0,2%).
- Общее изменение цен на вторичную недвижимость Москвы в феврале составило +0,3%.
- Количество новых предложений по сравнению с январем 2023 года увеличилось на 7%. Активность продавцов недвижимости в феврале продолжает увеличиваться.
- В целом профессиональные участники рынка отмечают достаточно высокую активность рынка, которая может продлиться как минимум до начала майских праздников.
- В своем большинстве в рассматриваемом сегменте рынка находятся квартиры, в хорошем или удовлетворительном состоянии, с соответствующим уровнем отделки.

- Стоимость предложений сопоставимых квартир, расположенных в районе нахождения объекта оценки находится в диапазоне цен от 271 тыс. руб./кв.м до 309 тыс. руб./кв. (без учета скидки на торг, типичной для рассматриваемого сегмента рынка). Средняя стоимость предложений продажи составляет 287 тыс. руб./кв.м.
- Исходя из проведенного анализа сегмента рынка можно сделать вывод о насыщенности и однородности рынка предложений, что дает оценщику возможность применения только сравнительного подхода.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Настоящий отчет является официальным документом, имеющим доказательное значение, и представляет собой повествовательный письменный доклад о процедуре оценки на русском языке.

Процедура оценки и задачи, выполняемые Оценщиком:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации об объекте оценки: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе информации о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов; сбор данных о затратах на воспроизводство или замещение оцениваемых объектов; исследование рынка аналогичных объектов и рисков, связанных с инвестированием в аналогичные объекты.
4. Оценка достаточности и достоверности имеющейся информации.
5. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.
6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
7. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление отчета об оценке.

### **9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Согласно федеральному стандарту оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых экспертом.

Каждый из методов базируется на своих собственных подходах и приемах, необходимых для определения стоимости оцениваемого объекта. Применение того или иного метода обусловлено видом оцениваемого имущества, а также количеством доступных данных и степенью их надежности.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно федеральному стандарту оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа эксперт, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

### **Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно федеральному стандарту оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой

капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыноку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

### **Затратный подход**

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

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных

- объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

## 9.1 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ

Согласно п. 24 федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества был применен сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, который в Федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" носит наименование "Метод корректировок" ("Метод количественных корректировок").

Применение сравнительного подхода и метода сравнения продаж обусловлено наличием достаточной информации о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с объектами оценки.

## 9.2. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью подходов и методов, указанных в разделе 9.1. настоящего отчета.

## 9.3 ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

### 9.3.1 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В настоящем отчете использовался метод сравнения продаж, поскольку в данном методе учитываются такие факторы как:

- учет мнения основных участников сделок (покупателей и продавцов);
- статистическая обоснованность;

- учет инфляции и корректировки финансовых условий;
- внесение поправок на отличия объектов;
- простота и надежность.

Сравнительный анализ – одна из методик, где применяются данные о проведенных в последнее время операциях на рынке недвижимости. Оценщик сопоставляет несколько объектов на интересующем рынке, вносит ряд корректировок (поправок) с учетом имеющихся отличий между объектами оценки и сопоставления. Результат анализа – цена продажи каждого из объектов сопоставления с позиции, что все они имеют такие же характеристики, как и объект оценки. Получение скорректированной стоимости посредством анализа – возможность сделать выводы о наиболее точной цене объекта в условиях рынка.

Процесс определения стоимости методом сравнительного анализа происходит по следующему алгоритму:

1. Выбор единицы сравнения.
2. Определение элементов сравнения.
3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения.

Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости», гл. VII, п.22, п/п «г», «при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема».

Согласно проведенному анализу рынка, телефонному интервьюированию специалистов, занимающихся продажами аналогичных объектов, Оценщиком было установлено, что типичной сложившейся в данном сегменте рынка единицей сравнения является 1 кв.м. Следовательно, в дальнейших расчетах удельным показателем стоимости будет использоваться единица измерения – 1 кв.м – как наиболее типичная единица измерения в данном сегменте рынка, с последующими корректировками на основные ценообразующие факторы.

В качестве аналогов для дальнейших расчетов будут использоваться объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по следующим критериям: площадь, расстояние до станции метро, уровень отделки и ее состояние, расположение на этаже. Прочие критерии (месторасположение в пределах района, техническое состояние дома и т. д. – не учитываются, так как изначальная выборка содержит типовые жилые помещения, расположенные в одном и том-же районе, в типичных домах сопоставимых годов постройки).

В качестве аналогов отбирались объекты с максимальной суммой баллов, см табл. 8 настоящего отчета. Данные объекты являются максимально сопоставимыми с объектом оценки по указанным ценообразующим факторам.

В таблицах далее по тексту представлены отобранные аналоги, исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом – методом сравнительного анализа продаж и непосредственно расчеты.

| Показатели                       | Объект оценки                               | Объект-аналог 1                                                                                           | Объект-аналог 2                                                                                           | Объект-аналог 3                                                                                           | Объект-аналог 4                                                                                           | Объект-аналог 5                                                                                           | Объект-аналог 6                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации              | -                                           | <a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_1704937301">https://domclick.ru/card/sale_flat_1704937301</a> | <a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_1715139792">https://domclick.ru/card/sale_flat_1715139792</a> | <a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_1610052966">https://domclick.ru/card/sale_flat_1610052966</a> | <a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_1715906811">https://domclick.ru/card/sale_flat_1715906811</a> | <a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_1699669800">https://domclick.ru/card/sale_flat_1699669800</a> | <a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_16948982">https://domclick.ru/card/sale_flat_16948982</a> |
| Цена предложения, руб.           | Определяется                                | 12 500 000                                                                                                | 12 900 000                                                                                                | 12 800 000                                                                                                | 12 200 000                                                                                                | 12 400 000                                                                                                | 12 800 000                                                                                            |
| Условия финансирования           | 100% оплата по факту сделки                 | 100% оплата по факту сделки                                                                               | 100% оплата по факту сделки                                                                               | 100% оплата по факту сделки                                                                               | 100% оплата по факту сделки                                                                               | 100% оплата по факту сделки                                                                               | 100% оплата по факту сделки                                                                           |
| Условия платежа                  | Денежными средствами                        | Денежными средствами                                                                                      | Денежными средствами                                                                                      | Денежными средствами                                                                                      | Денежными средствами                                                                                      | Денежными средствами                                                                                      | Денежными средствами                                                                                  |
| Обстоятельства совершения сделки | Рыночные                                    | Рыночные                                                                                                  | Рыночные                                                                                                  | Рыночные                                                                                                  | Рыночные                                                                                                  | Рыночные                                                                                                  | Рыночные                                                                                              |
| Дата предложения                 | Дата оценки                                 | 24.03.2023                                                                                                | 28.03.2023                                                                                                | 15.03.2023                                                                                                | 30.03.2023                                                                                                | 27.02.2023                                                                                                | 28.03.2023                                                                                            |
| Площадь, кв. м                   | 44,2                                        | 42,00                                                                                                     | 41,80                                                                                                     | 45,20                                                                                                     | 45,10                                                                                                     | 44,00                                                                                                     | 42,70                                                                                                 |
| Адрес                            | Москва, улица Профсоюзная, дом 27, корпус 5 | Москва, улица Каховка, 22к2                                                                               | Москва, Профсоюзная улица, 34к1                                                                           | Москва, Профсоюзная улица, 53                                                                             | Москва, Профсоюзная улица, 38к1                                                                           | Москва, Профсоюзная улица, 38к1                                                                           | Москва, Профсоюзная улица, 40к1                                                                       |
| До станции метро, пешком         | 560                                         | 540                                                                                                       | 183                                                                                                       | 580                                                                                                       | 286                                                                                                       | 286                                                                                                       | 360                                                                                                   |
| Год постройки дома               | 1961                                        | 1963                                                                                                      | 1960                                                                                                      | 1962                                                                                                      | 1960                                                                                                      | 1960                                                                                                      | 1960                                                                                                  |
| Класс качества отделки           | Эконом                                      | Эконом                                                                                                    | Эконом                                                                                                    | Эконом                                                                                                    | Эконом                                                                                                    | Эконом                                                                                                    | Эконом                                                                                                |
| Состояние отделки                | Требуется ремонт                            | Хорошее                                                                                                   | Хорошее                                                                                                   | Удовл.                                                                                                    | Хорошее                                                                                                   | Требуется ремонт                                                                                          | Удовл.                                                                                                |
| Этаж/Этажность дома              | 4/5                                         | 3/5                                                                                                       | 5/5                                                                                                       | 4/5                                                                                                       | 5/5                                                                                                       | 5/5                                                                                                       | 3/5                                                                                                   |
| Наличие мебели                   | Нет                                         | нет                                                                                                       | нет                                                                                                       | нет                                                                                                       | нет                                                                                                       | нет                                                                                                       | нет                                                                                                   |
| Цена предложения, руб./кв. м     | Определяется                                | 297 619                                                                                                   | 308 612                                                                                                   | 283 186                                                                                                   | 270 510                                                                                                   | 281 818                                                                                                   | 299 766                                                                                               |

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов сначала учтем поправки на состав и условия продажи, состояние рынка.



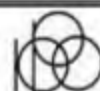
Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность п внесены все поправки.

Результаты сравнительного подхода приведены в таблицах ниже.

| Показатели                              | Объект<br>оценки            | Объект-<br>аналог 1         | Объект-<br>аналог 2         | Объект-<br>аналог 3         | Объект-<br>аналог 4         | Объект-<br>аналог 5         | Объект-<br>аналог 6         |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м            | Определяется                | 297 619                     | 308 612                     | 283 186                     | 270 510                     | 281 818                     | 299 766                     |
| Корректировка на торг, %                | -                           | -11,00%                     | -11,00%                     | -11,00%                     | -11,00%                     | -11,00%                     | -11,00%                     |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | Определяется                | 264 881                     | 274 665                     | 252 036                     | 240 754                     | 250 818                     | 266 792                     |
| Обстоятельства совершения сделки        | Рыночные                    | Рыночные                    | Рыночные                    | Рыночные                    | Рыночные                    | Рыночные                    | Рыночные                    |
| Корректировка, %                        | -                           | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | Определяется                | 264 881                     | 274 665                     | 252 036                     | 240 754                     | 250 818                     | 266 792                     |
| Условия финансирования                  | 100% оплата по факту сделки | 100% оплата по факту сделки | 100% оплата по факту сделки | 100% оплата по факту сделки | 100% оплата по факту сделки | 100% оплата по факту сделки | 100% оплата по факту сделки |
| Корректировка, %                        | -                           | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | Определяется                | 264 881                     | 274 665                     | 252 036                     | 240 754                     | 250 818                     | 266 792                     |
| Условия платежа                         | Денежными средствами        | Денежными средствами        | Денежными средствами        | Денежными средствами        | Денежными средствами        | Денежными средствами        | Денежными средствами        |
| Корректировка, %                        | -                           | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | Определяется                | 264 881                     | 274 665                     | 252 036                     | 240 754                     | 250 818                     | 266 792                     |
| Дата продажи/предложения                | Дата оценки                 | 24.03.2023                  | 28.03.2023                  | 15.03.2023                  | 30.03.2023                  | 27.02.2023                  | 28.03.2023                  |
| Корректировка, %                        | -                           | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | Определяется                | 264 881                     | 274 665                     | 252 036                     | 240 754                     | 250 818                     | 266 792                     |
| Площадь, кв. м                          | 44,2                        | 42,00                       | 41,80                       | 45,20                       | 45,10                       | 44,00                       | 42,70                       |
| Корректировка, %                        | -                           | 0,0%                        | 0,0%                        | 0,0%                        | 0,0%                        | 0,0%                        | 0,0%                        |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | Определяется                | 264 881                     | 274 665                     | 252 036                     | 240 754                     | 250 818                     | 266 792                     |
| До станции метро, пешком                | 560                         | 540                         | 183                         | 580                         | 286                         | 286                         | 360                         |



|                                                                            |                  |         |         |         |         |                  |         |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|------------------|---------|
| <b>Коэффициент</b>                                                         | 0,92             | 0,92    | 1       | 0,92    | 0,98    | 0,98             | 0,98    |
| Корректировка, %                                                           | -                | 0,0%    | -8,0%   | 0,0%    | -6,0%   | -6,0%            | -6,0%   |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.                                    | Определяется     | 264 881 | 252 692 | 252 036 | 226 309 | 235 769          | 250 784 |
| <b>Год постройки дома</b>                                                  | 1961             | 1963    | 1960    | 1962    | 1960    | 1960             | 1960    |
| Корректировка, %                                                           |                  | -1,0%   | 1,0%    | -1,0%   | 1,0%    | 1,0%             | 1,0%    |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.                                    | Определяется     | 262 232 | 255 219 | 249 516 | 228 572 | 238 127          | 253 292 |
| <b>Класс качества отделки</b>                                              | Эконом           | Эконом  | Эконом  | Эконом  | Эконом  | Эконом           | Эконом  |
| Корректировка, %                                                           | -                | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%             | 0,0%    |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.                                    | Определяется     | 262 232 | 255 219 | 249 516 | 228 572 | 238 127          | 253 292 |
| <b>Состояние отделки</b>                                                   | Требуется ремонт | Хорошее | Хорошее | Удовл.  | Хорошее | Требуется ремонт | Удовл.  |
| Корректировка, %                                                           | -                | -15,0%  | -15,0%  | -8,0%   | -15,0%  | 0,0%             | -8,0%   |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.                                    | Определяется     | 222 897 | 216 936 | 229 555 | 194 286 | 238 127          | 233 029 |
| <b>Этаж/Этажность дома</b>                                                 | 4/5              | 3/5     | 5/5     | 4/5     | 5/5     | 5/5              | 3/5     |
| <b>Коэффициент этажа</b>                                                   | 0,92             | 1       | 1       | 1       | 1       | 1                | 1       |
| Корректировка, %                                                           | -                | -8,0%   | -8,0%   | -8,0%   | -8,0%   | -8,0%            | -8,0%   |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.                                    | Определяется     | 205 065 | 199 581 | 211 191 | 178 743 | 219 077          | 214 387 |
| <b>Наличие мебели</b>                                                      | Нет              | нет     | нет     | нет     | нет     | нет              | нет     |
| Корректировка, %                                                           | -                | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%             | 0,0%    |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.                                    | Определяется     | 205 065 | 199 581 | 211 191 | 178 743 | 219 077          | 214 387 |
| Сумма процентных корректировок по модулю (без учета корректировки на торг) | -                | 24,0%   | 32,0%   | 17,0%   | 30,0%   | 15,0%            | 23,0%   |
| Уровень доверия аналогу, %                                                 |                  | 76,0%   | 68,0%   | 83,0%   | 70,0%   | 85,0%            | 77,0%   |
| Сумма уровней доверия                                                      | 702,0%           |         |         |         |         |                  |         |
| Удельный вес при согласовании результатов                                  | 100,00%          | 10,83%  | 9,69%   | 11,82%  | 9,97%   | 12,11%           | 10,97%  |
| <b>Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м</b>                      | <b>205 991</b>   |         |         |         |         |                  |         |



|                                 |           |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------|-----------|--|--|--|--|--|--|
| Стоимость, руб.                 | 9 104 802 |  |  |  |  |  |  |
| Округленно до тыс. рублей, руб. | 9 105 000 |  |  |  |  |  |  |



## Описание вносимых корректировок

### 1. Корректировка на торг.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g>.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 12.

| № | При продаже объектов                                       | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                            |                |                 |                        | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.       | 0,89           | 0,97            | 0,94                   | 0,95                     | 0,94     | 0,92     |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.      | 0,87           | 0,98            | 0,94                   | 0,95                     | 0,94     | 0,92     |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.   | 0,88           | 0,98            | 0,93                   | 0,95                     | 0,93     | 0,91     |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.   | 0,82           | 0,98            | 0,91                   | 0,93                     | 0,91     | 0,88     |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.      | 0,93           | 0,98            | 0,96                   | 0,97                     | 0,96     | 0,95     |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 0,92           | 0,97            | 0,95                   | 0,96                     | 0,95     | 0,93     |
| 7 | Парковочное место, машино-место                            | 0,90           | 0,98            | 0,95                   | 0,96                     | 0,95     | 0,93     |

Учитывая то, что квартира выставляется на открытый аукцион, устанавливается максимально допустимое значение скидки на торг в размере «-11%» (см. раздел 3 п. 18 отчета).

### 2. Корректировка на физическое состояние здания (год постройки).

Корректировка определена на основании срока службы жилых капитальных зданий (150 лет).

Таблица 13.

| Показатели        | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 | Объект-аналог 8 | Объект-аналог 9 |
|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Возраст дома, лет | 61            | 59              | 62              | 60              | 62              | 62              | 62              | 62              | 61              |
| Разница, лет      |               | 2               | -1              | 1               | -1              | -1              | -1              | -1              | 0               |
| Корректировка     |               | -1%             | 1%              | -1%             | 1%              | 1%              | 1%              | 1%              | 0%              |

### 3. Корректировка на класс качества отделки и на состояние отделки.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3011-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 14.

| Оценка параметра        | Характеристика параметра                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Высококачественная      | Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с интегрированными освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества | 1,08           | 1,15            | 1,10             |
| Улучшенная (повышенная) | Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГВЛ (могут быть с встроенными осветительными) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества                                                                                                | 1,03           | 1,10            | 1,06             |
| Простая (эконом-класс)  | Стены потолки - отштукатурены, шпательная покраска. Полы - ламинат, плитка. Минимальное оборудование - эконом-класса качества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                 | 1,00             |
| Без отделки             | Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,88           | 0,92            | 0,89             |

Корректировка на состояние отделки рассчитывается по отношению к состоянию отделки «Простая (эконом-класс)». В случае неудовлетворительного состояния (требующего ремонта) применяется корректировка в размере -15% (по нижней границе значений разницы коэффициентов «Простая» и «Без отделки») к хорошему состоянию, в случае удовлетворительного состояния применяется корректировка по верхней границе интервала в размере «+/-8%» к хорошему состоянию.

#### 4. Корректировка на этаж расположения.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3000-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 15.

| № | Характеристика параметра                                                                                                                                                                                                                                                                      | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
|   | на средних этажах:                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                  |
| 1 | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 | 1,00             |
| 2 | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,92           | 1,04            | 0,97             |
| 3 | с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,90           | 1,03            | 0,95             |
|   | на крайних этажах:                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                  |
| 4 | на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в округении, или невозможен перевод в нежилые помещения, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже зданий с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,89           | 0,95            | 0,92             |
| 5 | на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в округении, и если возможен перевод в нежилые помещения, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой развития коммерческой недвижимости             | 0,94           | 1,00            | 0,99             |
| 7 | на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)                                                                                                                                                                                                                         | 0,89           | 1,01            | 0,94             |
| 6 | Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилые помещения (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры                                                                                                                                                        | 5,2%           | 10,3%           | 7,3%             |

Расчет корректировки представляет соотношение коэффициентов этажности объекта оценки и объектов-аналогов, в процентном выражении.

$$K = (K_{00}/K_{0a}-1), \%$$

#### 5. Мебель.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki>

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 16.

| № | 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 | 1,00           | 1,03            | 1,02             |

Для объектов, имеющих в составе oferty мебель и технику, применяется корректировка в размере:  $1/1,03-1, \% = -3\%$ . В случае частичного присутствия мебели/техники у объекта аналога корректировка составляет:  $1/1,01-1, \% = -1\%$ .

## 6. Площадь.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2919-na-obshchuyu-ploshchad-kvartir-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>.

Корректировка определяется по формуле:

$$Ks = \frac{So^n}{Sa} - 1.$$

Где:

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка применяется только при существенном расхождении площадей объекта оценки и объектов-аналогов.

## 7. Транспортная доступность.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2996-na-transportnuyu-dostupnost-kvartir-na-01-01-2023-goda>.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 17.

| Оценка параметра                                       | Характеристика параметра                                                                                                     | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Рядом с узлом общественного транспорта                 | До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города |                |                 | 1,00             |
| В шаговой доступности от узла общественного транспорта | В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта                             | 0,92           | 1,01            | 0,98             |
| В удалении от узла общественного транспорта            | Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта                                        | 0,87           | 0,96            | 0,92             |

Корректировка применяется в тех случаях, когда расстояние до станции метро у объекта оценки и объектов-аналогов состоит в разных указанных в таблице интервалах.



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

### 10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Полученные значения рыночной стоимости на заключительном этапе подлежат процедуре согласования, в результате которой анализ характеристик объекта и текущей рыночной ситуации должен определить значимость каждого полученного значения стоимости и в соответствии с этим определить окончательное расчетное значение рыночной стоимости.

Целью сведения результатов всех используемых подходов оценки является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
3. Способность инструментария используемых методов учитывать конъюнктурные колебания спроса.
4. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость.

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, оценщик применил те, которые из них наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Проведенная оценка рыночной стоимости дала следующие результаты:

Таблица 20.

| № п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                  | Наименование подхода к оценке | Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб. |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1     | Квартира, площадь: 44,2 кв. м, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Черемушки, улица Профсоюзная, дом 27, корпус 5, квартира 54 | <i>Доходный подход</i>        | Не использовался                                                      |
|       |                                                                                                                                                              | <i>Затратный подход</i>       | Не использовался                                                      |
|       |                                                                                                                                                              | <i>Сравнительный подход</i>   | 9 104 802                                                             |

### 10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАК ЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

Т. к. рыночная стоимость определялась сравнительным подходом, ему присваивается 100% удельный вес в итоговой рыночной стоимости.

Таким образом, процедура согласования не требуется.

### 10.3 ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ, СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №7 п.30 и статье 40 НК РФ «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» налоговые органы вправе проверять правильность применения цен по сделкам, в частности «при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых нало-



гоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах не-продолжительного периода времени». Следовательно, границы интервала, в котором, может находиться итоговая стоимость, по мнению оценщика, составляют +/-20% от указанной стоимости.

#### 10.4 ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

Таблица 21.

| Наименование                                                                                                                                                | Стоимость,<br>руб. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Квартира, площадь: 44,2 кв. м, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г муниципальный округ Черемушки, улица Профсоюзная, дом 27, корпус 5, квартира 54 | 9 105 000          |

# 11. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, ПОДПИСЬ РУКОВОДИТЕЛЯ И ПЕЧАТЬ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим, Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися у ООО «Юг-Регион-Оценка» данными, у подписавших данный отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования объекта оценки и опыта Оценщиков, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Квалификация оценщиков, принимавших участие в выполнении данного отчета, соответствует профессиональным критериям по должности "эксперт по оценке имущества", утвержденных Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.1996 № 11 "оценщик 1 категории" утвержденным Постановлением Минтруда РФ от 21 августа 1998 года № 37.

Директор, оценщик 1 категории

*Е. Володина*  
(подпись)

Володина Е.М.

Копии документов, подтверждающих легитимность данного отчета об оценке, прилагаются.

