ООО «Юг-Регион-Оценка»

350063, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 65, оф. 1
e-mail: yugregocenka@mail.ru
Тел.: 8 (861) 267-18-79

ОТЧЕТ № О-23-97

Об оценке квартиры, общая площадь 37,5 кв.м,
адрес: г Москва, ул Большая Спасская, д 10, корп 1, кв 236

Дата определения стоимости объекта оценки	03 октября 2023 года
Дата составления отчета	03 октября 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, д. 65, оф. 1

г. КРАСНОДАР, 2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ, ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ УКАЗАННЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ 5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 8
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 29
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 42
11. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, ПОДПИСЬ РУКОВОДИТЕЛЯ И ПЕЧАТЬ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 43
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ 45
ПРИЛОЖЕНИЕ 46

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1	Объект оценки	Квартира	
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки составных частей не имеет	
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки определяются по документам, предоставленным заказчиком:	
		1.	Задание на оценку № 29/2023 от 25.09.2023;
		2.	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;
		3.	Договор № 77 А Г 7097113 от 08.06.2021;
		4.	Архивная копия экспликации по состоянию на 11.05.1977;
		5.	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы № 62452 от 26.10.2022.
1.4	Имущественные права на объект оценки	Право собственности, собственник – Москва. Право хозяйственного ведения – ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810.	
1.4	Права на объект оценки, учитываемые 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 зарегистрированы	
1.6	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия»	
1.7	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилого помещения	
1.8	Вид стоимости	Рыночная стоимость	
1.9	Дата определения стоимости объекта оценки	03.10.2023	

2. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ, ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ УКАЗАННЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ

Таблица 1.

Наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО")	Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016
Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	Отсутствуют

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 №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 03.06.2006) 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 неправомочных 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 распространятся 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:* yugregocenka@mail.ru
4.2.3	Местонахождения оценщика	350063, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 65, оф. 1
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 – 28.03.2011
4.2.5	Сведения о независимости оценщика	Оценщик не состоит с заказчиком в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обяза-

		тельственных прав в отношении объекта оценки вне договора оценки.
4.2.6	Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 023000-1 от 25.06.2021 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
4.3.4	Место нахождения	350063, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 65, оф. 1.
4.3.5	Сведения о страховании юридического лица	Полис ОАО «ВСК» № 23090В4000090 от 16.02.2023. Лимит ответственности составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 22.03.2023 по 21.03.2024
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

6.1	**Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки**	Гражданско-правовой договор № 89/2022 от 22.08.2022 и техническое задание № 29/2023 от 25.09.2023.		
6.2	**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**	Квартира, общая площадь 37,5 кв.м, адрес: г Москва, ул Большая Спас-ская, д 10, корп 1, кв 236		
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, общая площадь 37,5 кв.м, адрес: г Москва, ул Большая Спасская, д 10, корп 1, кв 236		Не использовался	11 055 000 руб.	Не использовался
6.4	**Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно**			
Квартира, общая площадь 37,5 кв.м, ад-		11 055 000 руб.		

рес: г Москва, ул Большая Спасская, д 10, корп 1, кв 236		
6.5	**Ограничения и приделы применения полученной итоговой стоимости**	Оценка производится для целей, указанных в отчете. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Стоимость действительна при хорошем фактическом состояния отделки
6.6	**Порядковый номер отчета**	О-23-97
6.7	**Дата составления отчета**	03.10.2023
6.8	**Дата проведения осмотра объекта оценки**	03.10.2023

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.

№	Наименование документа
1.	Задание на оценку № 29/2023 от 25.09.2023;
2.	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;
3.	Договор № 77 А Г 7097113 от 08.06.2021;
4.	Архивная копия экспликации по состоянию на 11.05.1977;
5.	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы № 62452 от 26.10.2022.
*	Все вышеперечисленные документы приведены в приложении к настоящему отчету.

7.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ 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	Квартира, общая площадь 37,5 кв.м	Задание на оценку № 29/2023 от 25.09.2023;
Местоположение	г Москва, ул Большая Спасская, д 10, корп 1, кв 236	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;
Сведения об имущественных правах	Собственность; хозяйственное ведение	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;
Правообладатель	Москва; ГУП «Моссоцгарантия»	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;
Площадь, кв.м	37,5	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;
Сведения о существующих ограничениях/обременениях	Не зарегистрировано	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;
Кадастровый (условный) номер	77:01:0003041:3201	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;

Основные характеристики	Параметры	Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Кадастровая стоимость, руб.	10829443,13	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519242008 от 17.02.2023;
Этаж/этажность	8 из 16	Договор № 77 А Г 7097113 от 08.06.2021;
Количество комнат	1	Договор № 77 А Г 7097113 от 08.06.2021;
Особые отметки	-	-

Описание многоэтажного дома приведено на основании информации, приведенной на сайте https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/1152966:

Износ многоквартирного дома, исходя из срока жизни, составляет:

$$\text{Иф} = \frac{2023-1978}{125} = \mathbf{0,36}\ (\mathbf{36}\%)$$

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки (Масштаб города)

Рисунок 2. Расположение объекта оценки (Масштаб Микрорайона)

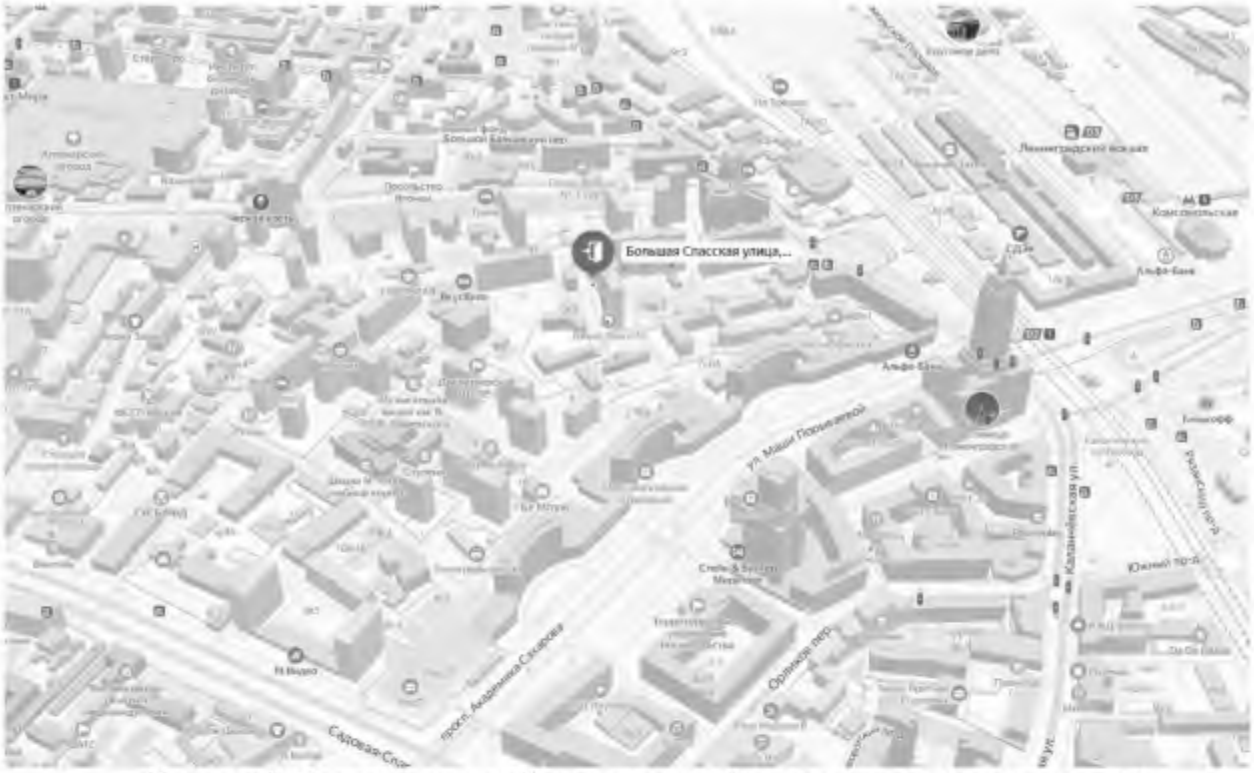


Рисунок 3. Расположение объекта оценки (непосредственное окружение)

Фото-таблица:

Внешний вид

Номерная табличка

Вход в подъезд

Лифты 1-го этажа

Вход в квартиру

Прихожая

Кладовка

Ванная комната

Ванная комната

Кухня

Кухня

Балкон

Балкон

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 2023 году.

Таблица 4.

	I полугодие 2023 г.	В % к I полугодию 2022 г.	Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
Валовой внутренний продукт		101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7	101,0
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

Таблица 5.

	Июль 2023 г.	В % к		Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.	Справочно		
		Июлю 2022 г.	Июню 2023 г.		Июль 2022 г. в % к		Январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.
					Июлю 2021 г.	Июню 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,1	104,0	103,6	98,0	105,2	100,4
Индекс промышленного производства		104,9	101,0	102,6	100,5	101,8	102,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,9	96,8	182,5	101,4	107,7	193,4	107,4
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	7,9	98,4	88,7	99,0	108,2	98,4	138,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,0	99,1	102,3	98,0	95,2	102,2	99,9
в том числе железнодорожного транспорта	219,9	102,7	103,1	101,6	98,3	102,4	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3999,0	110,5	103,7	102,4	90,9	103,2	96,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1212,4	104,7	99,4	104,0	103,9	99,7	107,2
Индекс потребительских цен		104,3	100,6	105,4	115,1	99,6	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,1	101,4	94,8	106,1	97,8	119,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	78,5	96,8	82,2	84,6	98,3	78,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	73,1	97,4	77,1	62,8	99,1	41,0

Таблица 6.

	Июнь 2023 г.	В % к		I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.	Справочно		
		Июню 2022 г.	Маю 2023 г.		Июнь 2022 г. в % к		I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
					Июню 2021 г.	Маю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	76604	114,1	105,2	112,7	112,2	106,5	112,8
реальная		110,5	104,8	106,8	96,8	106,9	98,7

(Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2023.pdf)

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 подвел итоги августа 2023 года*. Цены на вторичное жилье продолжили свой рост.

Средняя цена предложения 1 кв. м. московской недвижимости на вторичном рынке на 31 августа 2023 года составила ***280 395 рублей (+1,0%)***

Средние цены предложений по вторичной недвижимости по округам столицы на конец августа 2023 г.

Практически по всем округам Москвы наблюдался рост средних цен предложения на квартиры, за исключением Троицкого административного округа, где цены практически не изменились.

Средние цены на квартиры по округам Москвы, вторичка

Округа города Москвы	январь	февраль	изм-е, %	март	изм-е, %	апрель	изм-е, %	май	изм-е, %	июнь	изм-е, %	июль	изм-е, %	август	изм-е, %
Северный административный округ	293 325	294 203	0,3%	292 982	-0,4%	293 025	0,01%	294 281	0,43%	299 348	1,7%	302 191	0,9%	303 278	0,4%
Северо-Восточный административный округ	271 429	272 222	0,3%	271 209	-0,4%	271 926	0,3%	272 912	0,4%	277 129	1,5%	282 123	1,8%	285 405	1,2%
Восточный административный округ	256 120	254 304	-0,7%	253 810	-0,2%	252 926	-0,3%	254 710	0,7%	258 390	1,4%	259 348	0,4%	263 489	1,6%
Юго- Восточный административный округ	249 745	249 180	-0,2%	247 713	-0,6%	250 636	1,2%	253 238	1,0%	254 389	0,5%	256 367	0,8%	259 290	1,1%
Южный административный округ	260 393	261 237	0,3%	263 143	0,7%	263 087	0,0%	264 193	0,4%	267 365	1,2%	272 934	2,1%	275 385	0,9%
Юго-Западный административный округ	295 775	292 109	-1,2%	294 782	0,9%	292 459	-0,8%	292 964	0,2%	294 634	0,6%	302 325	2,6%	306 201	1,3%
Западный административный округ	321 463	319 670	-0,6%	319 790	0,0%	319 170	-0,2%	322 401	1,0%	323 045	0,2%	328 518	1,7%	331 402	0,9%
Северо-Западный административный округ	291 340	288 963	-0,8%	287 990	-0,3%	290 209	0,8%	294 378	1,4%	295 478	0,4%	302 934	2,5%	309 737	2,2%
Центральный административный округ	449 235	447 450	-0,4%	443 276	-0,9%	448 410	1,2%	449 838	0,3%	451 230	0,3%	461 056	2,2%	464 930	0,8%
Новомосковский административный округ	215 712	217 480	0,8%	219 187	0,8%	220 245	0,5%	222 190	0,9%	222 013	-0,1%	226 435	2,0%	231 465	2,2%
Троицкий административный округ	162 812	161 731	-0,7%	159 618	-1,3%	158 398	-0,8%	157 945	-0,3%	159 578	1,0%	161 267	1,1%	160 625	-0,4%
ЗелАО	206 145	207 250	0,5%	206 510	-0,4%	208 538	1,0%	208 945	0,2%	210 437	0,7%	209 932	-0,2%	211 276	0,6%

Однокомнатные квартиры

По всем округам Москвы цены на 1-комнатные квартиры показали рост. Существенный рост наблюдался в Юго-Западном, Северо-Восточном и Южном округах.

Цены на 1-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка

Округа города Москвы	январь	февраль	изм-е, %	март	изм-е, %	апрель	изм-е, %	май	изм-е, %	июнь	изм-е, %	июль	изм-е, %	август	изм-е, %
Северный административный округ	309 356	308 589	-0,2%	306 122	-0,8%	309 256	1,0%	312 134	0,9%	311 934	-0,1%	316 397	1,4%	322 834	2,0%
Северо-Восточный административный округ	283 784	283 590	-0,1%	282 297	-0,5%	286 335	1,4%	287 290	0,3%	290 145	1,0%	295 704	1,9%	302 145	2,2%
Восточный административный округ	267 962	268 234	0,1%	270 123	0,7%	269 490	-0,2%	269 192	-0,1%	270 092	0,3%	277 129	2,6%	280 238	1,1%
Юго- Восточный административный округ	265 625	264 378	-0,5%	265 109	0,3%	267 207	0,8%	267 503	0,1%	268 435	0,3%	270 658	0,8%	276 034	2,0%
Южный административный округ	274 359	272 908	-0,5%	273 234	0,1%	273 518	0,1%	271 845	-0,6%	275 186	1,2%	284 350	3,3%	290 326	2,1%
Юго-Западный административный округ	299 479	296 560	-1,0%	294 782	-0,6%	296 298	0,5%	292 964	-1,1%	296 287	1,1%	304 254	2,7%	310 957	2,2%
Западный административный округ	323 684	323 670	0,0%	322 380	-0,4%	324 712	0,7%	328 502	1,2%	332 587	1,2%	337 136	1,4%	339 678	0,8%
Северо-Западный административный округ	307 568	307 832	0,1%	305 610	-0,7%	306 909	0,4%	307 638	0,2%	309 485	0,6%	315 945	2,1%	322 524	2,1%
Центральный административный округ	449 235	447 450	-0,4%	443 276	-0,9%	448 410	1,2%	449 838	0,3%	451 230	0,3%	461 056	2,2%	464 930	0,8%
Новомосковский административный округ	241 450	240 684	-0,3%	240 712	0,0%	240 409	-0,1%	240 790	0,2%	242 501	0,7%	244 325	0,8%	245 834	0,6%
Троицкий административный округ	177 957	179 239	0,7%	178 734	-0,3%	177 688	-0,6%	175 976	-1,0%	175 612	-0,2%	179 328	2,1%	180 552	0,7%
ЗелАО	210 458	209 704	-0,4%	208 280	-0,7%	209 739	0,7%	210 782	0,5%	211 834	0,5%	215 832	1,9%	217 392	0,7%
Средняя цена 1 комн. квартир в Москве, кв.м.	279 072	278 249	-0,3%	277 766	-0,2%	279 927	0,8%	279 568	-0,1%	282 666	1,1%	290 027	2,5%	296 236	2,1%

Изменение цен на 1-комнатные квартиры по округам Москвы с января по август 2023 г.

Двухкомнатные квартиры

Динамика цен на 2-комнатные квартиры была также положительной. Больше всего выросли цены на юго-западе и северо-западе столицы.

Цены на 2-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка															
Округа города Москвы	январь	февраль	изм-е, %	март	изм-е, %	апрель	изм-е, %	май	изм-е, %	июнь	изм-е, %	июль	изм-е, %	август	изм-е, %
Северный административный округ	293 325	294 203	0,3%	292 982	-0,4%	293 025	0,0%	294 281	0,4%	299 348	1,7%	302 191	0,9%	303 278	0,4%
Северо-Восточный административный округ	271 429	272 222	0,3%	271 209	-0,4%	271 926	0,3%	272 912	0,4%	277 129	1,5%	282 123	1,8%	285 405	1,2%
Восточный административный округ	256 120	254 304	-0,7%	253 810	-0,2%	252 926	-0,3%	254 710	0,7%	258 390	1,4%	259 348	0,4%	263 489	1,6%
Юго- Восточный административный округ	249 745	249 180	-0,2%	247 713	-0,6%	250 636	1,2%	253 238	1,0%	254 389	0,5%	256 367	0,8%	259 290	1,1%
Южный административный округ	260 393	261 237	0,3%	263 143	0,7%	263 087	-0,02%	264 193	0,4%	267 365	1,2%	272 934	2,1%	275 385	0,9%
Юго-Западный административный округ	295 775	292 109	-1,2%	294 994	1,0%	292 459	-0,9%	295 289	1,0%	294 634	-0,2%	302 325	2,6%	306 201	1,3%
Западный административный округ	321 463	319 670	-0,6%	319 790	0,0%	319 170	-0,2%	322 401	1,0%	323 045	0,2%	328 518	1,7%	331 402	0,9%
Северо-Западный административный округ	291 340	288 963	-0,8%	287 990	-0,3%	290 209	0,8%	294 378	1,4%	295 478	0,4%	302 934	2,5%	309 737	2,2%
Центральный административный округ	470 487	461 456	-1,9%	465 724	0,9%	461 202	-1,0%	455 783	-1,2%	458 876	0,7%	470 340	2,5%	472 592	0,5%
Новомосковский административный округ	215 712	217 480	0,8%	219 187	0,8%	220 245	0,5%	222 190	0,9%	222 013	-0,1%	226 435	2,0%	231 465	2,2%
Троицкий административный округ	162 812	161 731	-0,7%	159 618	-1,3%	158 398	-0,8%	157 945	-0,3%	159 578	1,0%	161 267	1,1%	160 625	-0,4%
ЗелАО	206 145	207 250	0,5%	206 510	-0,4%	208 538	1,0%	208 945	0,2%	210 437	0,7%	209 932	-0,2%	211 276	0,6%
Средняя цена 2 комн. квартир в Москве, кв.м.	265 911	266 730	0,3%	267 176	0,2%	267 507	0,1%	268 553	0,4%	272 247	1,4%	277 529	1,9%	280 395	1,0%

Изменение цен на 2-комнатные квартиры по округам Москвы с января по август 2023 г.

Трехкомнатные квартиры

Средние цены предложений на 3-комнатные квартиры показаны в таблице ниже.

Цены на 3-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка															
Округа города Москвы	январь	февраль	изм-е, %	март	изм-е, %	апрель	изм-е, %	май	изм-е, %	июнь	изм-е, %	июль	изм-е, %	август	изм-е, %
Северный административный округ	275 597	277 820	0,8%	278 502	0,2%	279 435	0,3%	281 294	0,7%	280 587	-0,3%	277 348	-1,2%	281 670	1,6%
Северо-Восточный административный округ	253 489	253 138	-0,1%	252 934	-0,1%	250 984	-0,8%	255 386	1,8%	257 458	0,8%	264 208	2,6%	266 536	0,9%
Восточный административный округ	236 890	238 341	0,6%	236 890	-0,6%	240 279	1,4%	235 659	-1,9%	239 124	1,5%	244 428	2,2%	244 032	-0,2%
Юго- Восточный административный округ	231 639	229 934	-0,7%	232 409	1,1%	232 012	-0,2%	230 372	-0,7%	233 114	1,2%	234 129	0,4%	234 106	0,0%
Южный административный округ	242 590	243 715	0,5%	242 645	-0,4%	241 073	-0,6%	241 510	0,2%	242 945	0,6%	247 419	1,8%	252 472	2,0%
Юго-Западный административный округ	264 345	265 523	0,4%	264 105	-0,5%	266 353	0,9%	261 382	-1,9%	266 145	1,8%	267 345	0,5%	270 438	1,2%
Западный административный округ	300 568	298 781	-0,6%	300 130	0,5%	302 475	0,8%	297 386	-1,7%	300 324	1,0%	304 564	1,4%	305 106	0,2%
Северо-Западный административный округ	271 545	270 695	-0,3%	272 996	0,9%	270 517	-0,9%	272 156	0,6%	273 176	0,4%	275 045	0,7%	276 230	0,4%
Центральный административный округ	430 456	432 256	0,4%	429 375	-0,7%	433 429	0,9%	431 503	-0,4%	433 569	0,5%	442 568	2,1%	453 239	2,4%
Новомосковский административный округ	208 689	207 560	-0,5%	210 118	1,2%	210 808	0,3%	213 473	1,3%	214 768	0,6%	218 328	1,7%	222 236	1,8%
Троицкий административный округ	157 245	156 218	-0,7%	155 192	-0,7%	153 389	-1,2%	149 982	-2,2%	151 345	0,9%	147 234	-2,7%	146 927	-0,2%
ЗелАО	195 945	197 120	0,6%	196 226	-0,5%	195 246	-0,5%	195 545	0,2%	196 069	0,3%	197 834	0,9%	199 765	1,0%
Средняя цена 3-комн. квартир в Москве, кв.м.	248 040	248 427	0,2%	247 790	-0,3%	246 029	-0,7%	248 448	1,0%	250 202	0,7%	255 814	2,2%	259 504	1,4%

Изменение цен на 3-комнатные квартиры по округам Москвы с с января по август 2023 г.

Динамика цен на вторичную недвижимость в зависимости от количества комнат представлена в таблице ниже:

Цены на квартиры в Москве по количеству комнат, вторичка															
Количество комнат	январь	февраль	изм-е, %	март	изм-е, %	апрель	изм-е, %	май	изм-е, %	июнь	изм-е, %	июль	изм-е, %	август	изм-е, %
1-комнатная квартира	279 072	278 249	-0,3%	277 766	-0,2%	279 927	0,8%	279 568	-0,1%	282 666	1,1%	290 027	2,6%	296 236	2,1%
2-комнатная квартира	265 911	266 730	0,3%	267 176	0,2%	267 507	0,1%	268 553	0,4%	272 247	1,4%	277 529	1,9%	280 395	1,0%
3-комнатная квартира	248 040	248 427	0,2%	247 790	-0,3%	246 029	-0,7%	248 448	1,0%	250 202	0,7%	255 814	2,2%	259 504	1,4%

По итогам августа средняя стоимость 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке выросла на 1,9%.

Средняя цена на квартиры в Москве, вторичка															
	январь	февраль	изм-е, %	март	изм-е, %	апрель	изм-е, %	май	изм-е, %	июнь	изм-е, %	июль	изм-е, %	август	изм-е, %
Средняя цена квартир в Москве, кв.м.	265 911	266 730	*0,31%*	267 176	*0,17%*	267 507	*0,12%*	268 553	*0,39%*	272 247	*1,4%*	277 529	*1,9%*	280 395	*1,0%*

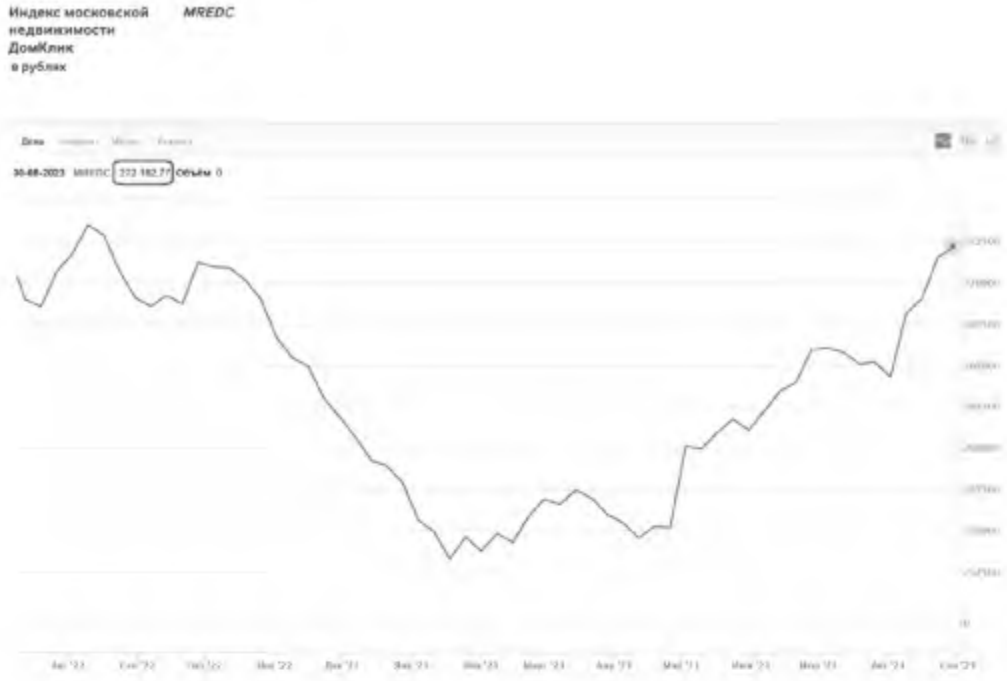
Анализ основных индикаторов московского рынка недвижимости

Количество новый предложений на вторичном рынке в августе немного снижалось, оставаясь при этом на достаточно низком уровне.

Статистика Росреестра. Количество зарегистрированных переходов прав и договоров долевого участия на жилую недвижимость.

Росреестр зарегистрировал в июле месяце 14932 переходов прав на вторичную недвижимость и 8634 договоров долевого участия. Статистику августа мы получил, как обычно, к середине сентября.

Индекс московской недвижимости Домклик (MREDC), рассчитываемый московской биржей на основании данных об ипотечных сделках Сбербанка, к концу августа зафиксировался на уровне 272 187 руб. за 1 кв.м. Рост индекса с начала августа почти на 3%.



Основные выводы

- В августе 2023 года средние цены на вторичную недвижимость в столичном регионе продолжили свой умеренный рост. Рост валютных котировок и постепенное обесценивание рубля способствует этому;
- Медианная цена предложения 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке на конец августа составила 280 835 рублей;
- Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры составила 296 236 руб./кв.м. (+2,1%), на 2-комнатные квартиры 280 835 руб./кв.м. (+1,0%), на трехкомнатные квартиры 259 504 руб./кв.м. (+1,4%);
- Общее изменение цен на вторичную недвижимость Москвы в августе составило +1,0%;
- Количество новых предложений на вторичном рынке по сравнению с прошлым месяцем снижается. Спрос на вторичном рынке активный. Второе повышение ключевой ставки за последние 2 месяца и последовавшее за ним резкое повышение ипотечных ставок определенно вызвало дополнительный всплеск активности ипотечных покупателей, которые стремятся выйти на сделку с кредитами по ставкам, одобренным до их повышения. При этом многие банки ограничили срок действия одобрений кредитов по прежним ставкам до середины, конца сентября, что естественно сильно уменьшит спрос на вторичную недвижимость со стороны ипотечных покупателей. Это в свою очередь может привести к охлаждению рынка недвижимости и возможной коррекции цен вниз.

Источник информации: https://grmos.ru/news/vtorichka-moskva-itogi-avgusta-2023.

По данным сайтов по продаже и аренде недвижимости https://domclick.ru, https://www.avito.ru/, https://www.cian.ru и т.д. в месте нахождения объекта оценки были найдены следующие предложения о продажах сопоставимых по площади, месторасположению, уровню отделки квартир (см. табл. 5). Район поиска сопоставимых аналогов ограничивался районом расположения объекта оценки, а именно: с севера – **пер. Орлово-Давыдовский**, с юга – **ул. Маши Порываевой**, с запада – **просп. Мира**, с востока – **ул. Большая Переяславская.** Поиск аналогичных объектов осуществлялся в многоэтажных домах типовых построек с этажностью 14 и 16 этажей.

Рисунок 4. Район поиска объектов-аналогов из сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 7.

№	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения., руб./кв.м.	Источник информации	Дата продажи/ предложения	Класс объекта	До метро, м	Состояние дома	Класс качества отделки	Состояние отделки	Этаж	Мебель
1	Москва, Большая Спасская ул., 31	36	13 800 000	383 333	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_36m_116et._3344914932	09.09.2023	Квартира	880	Хорошее	Простая	Отличное	1 из 16	Да
2	Москва, Пантелеевская улица, 2	35,3	13 300 000	376 770	https://domclick.ru/card/sale__flat__1861760174	02.10.2023	Квартира	1000	Хорошее	Простая	Хорошее	4 из 14	Нет
3	Москва, ул. Гиляровского, 12	36	15 390 000	427 500	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_36m_1314et._3164505602	24.09.2023	Квартира	600	Хорошее	Простая	Хорошее	13 из 14	Да
4	Москва, ул. Гиляровского, 12	38	14 300 000	376 316	https://www.cian.ru/sale/flat/292997015/	03.10.2023	Квартира	600	Хорошее	Простая	Отличное	1 из 16	Нет
Среднее значение цены предложения, руб./кв.м				**390 980**									

Стоимость предложений сопоставимых квартир, расположенных в районе нахождения объекта оценки находится в диапазоне цен от 376 тыс. руб./кв.м до 428 тыс. руб./кв. (без учета скидки на торг, типичной для рассматриваемого сегмента рынка). Средняя стоимость предложений продажи составляет 391 тыс. руб./кв.м.

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 па 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 собою 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 инфрастуктуры 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 па 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, характеризуемый 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 техниками 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 обременении 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 строи-

тельного 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 корректировки 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

Стоимость предложений сопоставимых квартир, расположенных в районе нахождения объекта оценки находится в диапазоне цен от 376 тыс. руб./кв.м до 428 тыс. руб./кв. (без учета скидки на торг, типичной для рассматриваемого сегмента рынка). Средняя стоимость предложений продажи составляет 391 тыс. руб./кв.м.

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 инвестирования 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 рынку 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 ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

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

Таблица 8.

Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_36m_116et._3344914932	https://domclick.ru/card/sale__flat__1861760174	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_36m_1314et._3164505602	https://www.cian.ru/sale/flat/292997015/
Цена предложения, руб. в мес.	Определяется	13 800 000	13 300 000	15 390 000	14 300 000
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
Условия платежа	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	Дата оценки: 03.10.2023	09.09.2023	02.10.2023	24.09.2023	03.10.2023
Площадь, кв.м.	37,50	36	35,3	36	38
Местоположение	г Москва, ул Большая Спасская, д 10, корп 1, кв 236	Москва, Большая Спасская ул., 31	Москва, Пантелеевская улица, 2	Москва, ул. Гиляровского, 12	Москва, ул. Гиляровского, 12
Класс объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Транспортная доступность (расстояние до станции метро, м)	1000 м до станции метро	880	1000	600	600
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Класс качества отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Состояние отделки	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее	Отличное
Этаж расположения	8 из 16	1 из 16	4 из 14	13 из 14	1 из 16
Наличие мебели в оферте	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Цена предложения. руб./кв.м.	Определяется	383 333	376 770	427 500	376 316

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

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Результаты сравнительного подхода приведены в таблицах ниже.

Таблица 9.

Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена предложения, руб./кв.м.	Определяется	383 333	376 770	427 500	376 316
Корректировка на торг, %	-	**-9,00%**	**-9,00%**	**-9,00%**	**-9,00%**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
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
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Условия платежа	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Дата продажи/предложения	Дата оценки: 03.10.2023	09.09.2023	02.10.2023	24.09.2023	03.10.2023
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Код зоны города	3	3	3	3	3
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Класс объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Транспортная доступность (расстояние до станции метро, м)	1000 м до станции метро	880	1000	600	600
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Класс качества отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	348 833	342 861	389 025	342 448
Состояние отделки	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее	Отличное
Корректировка, %	-	**-21,0%**	**-18,0%**	**-18,0%**	**-21,0%**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	275 578	281 146	319 001	270 534
Этаж	8 из 16	1 из 16	4 из 14	13 из 14	1 из 16
Корректировка, %	-	**9,0%**	0,0%	**3,0%**	**9,0%**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	300 380	281 146	328 571	294 882
Наличие мебели в оферте	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка, %	-	**-4,0%**	0,0%	**-4,0%**	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	288 365	281 146	315 428	294 882
Площадь, кв.м.	37,50	36,00	35,30	36,00	38,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	288 365	281 146	315 428	294 882
Сумма процентных корректировок по модулю	-	43,0%	27,0%	34,0%	39,0%
Уровень доверия аналогу, %		57,0%	73,0%	66,0%	61,0%
Сумма уровней доверия	257,0%				
Удельный вес при согласовании результатов	100,00%	22,18%	28,40%	25,68%	23,74%
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м	**294 812**				
Стоимость, руб.	**11 055 450**				
Округленно до тыс. рублей, руб.	**11 055 000**				

Описание вносимых корректировок

1. Корректировка на торг.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3145-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2023.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 10.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	**0,93**	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	**0,92**	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	**0,90**	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,97	**0,95**	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	**0,93**	0,94	0,93	0,92

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

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

01.07.2023

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах;
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и крупные города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группы: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Учитывая то, что квартира выставляется на открытый аукцион, устанавливается максимально допустимое значение скидки на торг в размере «-9%» (см. раздел 3 п. 18 отчета).

2. Класс качества отделки.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3161-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 11.

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 комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	**1,09**
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) 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 и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное 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)	0,80	0,93	**0,87**

01.07.2023

Корректировка не применяется, класс качества отделки у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим.

3. Состояние отделки

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3162-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 12.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,95	0,97	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,86	0,90	0,88
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем	0,74	0,82	0,79
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации объекта требуется внутренней отделки, инженерных систем (комбинезоны, оборудование)	0,65	0,76	0,71

01.07.2023

Объект оценки имеет условно-удовлетворительное состояние отделки, поэтому для объектов-аналогов, имеющих хорошее состояние состояние отделки, применяется корректировка в размере: 0,79/0,96-1, % = -18%, для объектов-аналогов, имеющих отличное состояние отделки, применяется корректировка в размере: 0,79/1-1, % = -21%.

4. Этаж

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3150-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-07-2023-goda.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 13.

№	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)**	0,93	1,03	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,91	1,02	0,95
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,96	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,97	1,04	1,00
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,97	0,94
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,2%	7,8%

01.07.2023

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

К = (Коо/Коа-1), %.

5. Мебель

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 14.

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

Для объектов, имеющих в составе оферты мебель и технику, применяется корректировка в размере: 1/1,04-1, % = -4%. В случае частичного присутствия мебели/техники у объекта аналога корректировка составляет: 1/1,02-1, % = -2%.

6. Площадь

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda.

Таблица 15.

Ks = (So/Sa)^-0,12

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)		Корректировка к цене аналога (Ks) *
от	до	
0,58	0,63	**1,06**
0,65	0,70	**1,05**
0,70	0,75	**1,04**
0,75	0,80	**1,03**
0,80	0,85	**1,02**
0,85	0,90	**1,02**
0,90	0,95	**1,01**
0,95	1,00	**1,00**
1,00	1,05	**1,00**
1,05	1,1	**0,99**
1,1	1,15	**0,99**
1,15	1,2	**0,98**
1,2	1,25	**0,98**
1,25	1,3	**0,97**
1,3	1,35	**0,97**
1,35	1,42	**0,96**

01.07.2023

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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3146-na-transportnuyu-dostupnost-kvartir-na-01-07-2023-goda.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 16.

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 двигущегося 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	0,96	0,99	0,98
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,96	0,94

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

К = РМоо/РМоа-1, %.

7. Район расположения

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3144-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-07-2023-goda.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 17.

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	**Административно-культурный, исторический центр города** Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			1,00
2	**Центр массовой розничной торговли города** Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,77	0,94	0,86
3	**Административные центры городского округа, городского района** Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,78	0,96	0,87
4	**Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города** Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиническими, детскими дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,77	0,92	0,85
5	**Спальные районы города, граничащие с пригородом** Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием необходимых объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,54	0,79	0,67
6	**Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города** Характеризуются смешанным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,30	0,74	0,53
7	Квартиры в домах, расположенных **на первой улице** от береговой полосы курортных городов, по сравнению с квартирами в домах, расположенных на других улицах этого населенного пункта	1,04	1,17	1,11

Корректировка не применяется, объект оценки и объекты-аналоги расположены в 3-ой ценовой зоне.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 18.

Наименование оцениваемого имущества	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, общая площадь 37,5 кв.м, адрес: г Москва, ул Большая Спасская, д 10, корп 1, кв 236	**11 055 450**

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 19.

Наименование объекта оценки	*Наименование подхода к оценке*	*Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб.*
Квартира, общая площадь 37,5 кв.м, адрес: г Москва, ул Большая Спасская, д 10, корп 1, кв 236	*Доходный подход*	Не использовался
	Затратный подход	Не использовался
	Сравнительный подход	**11 055 450**

10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕНЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ 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 налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного 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 20.

Наименование оцениваемого имущества	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, общая площадь 37,5 кв.м, адрес: г Москва, ул Большая Спасская, д 10, корп 1, кв 236	**11 055 000**

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 _____ Володина Е.М.
(подпись)

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