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-23-114

Об оценке квартиры, общая площадь 30,8 кв.м,
адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54

Дата определения стоимости объекта оценки	26 октября 2023 года
Дата составления отчета	26 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. ПРИНЯТЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 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 18
8.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО (СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО) РАЗВИТИЯ РОССИИ 18
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 19
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 19
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 27
8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 31
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 31
9.1 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ 34
9.2 ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ 35
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 45
11. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, ПОДПИСЬ РУКОВОДИТЕЛЯ И ПЕЧАТЬ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 47
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ 48
ПРИЛОЖЕНИЕ 49

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 № 34/2023 от 16.10.2023;
		2.	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
		3.	Договор купли-продажи квартиры с условием пожизненного содержания от 14.04.1995;
		4.	Свидетельство о смерти VIII-МЮ № 794812 от 04.04.2019;
		5.	Архивная копия поэтажного плана от 18.07.1964;
		6.	Архивная копия экспликации от 05.08.1982;
		7.	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы № 62451 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	26.10.2023	

* - документ представлен Заказчиком в электронном виде с электронной цифровой подписью.

2. ПРИНЯТЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

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

2.2 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.

Наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)»	Приказ МЭРТ РФ №1 000 от 20.05.2015г.
Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)"	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО№3)"	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО")	Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №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 " (Ассо-

		циация "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 обязательственных 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 № 34/2023 от 16.10.2023.		
6.2	**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**	Квартира, общая площадь 30,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54		
6.3	**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**			
		6.3.1	**6.3.2**	**6.3.3**
Наименование объекта оценки		Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода	Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода (доля в итоговой стои-	Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода

		мости – 100%)	
Квартира, общая площадь 30,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54	Не использовался	8 266 000 руб.	Не использовался

6.4	**Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно**	
Квартира, общая площадь 30,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54		8 266 000 руб.
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-23-114
6.7	**Дата составления отчета**	26.10.2023
6.8	**Дата проведения осмотра объекта оценки**	Осмотр не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.

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 № 34/2023 от 16.10.2023;
2.	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
3.	Договор купли-продажи квартиры с условием пожизненного содержания от 14.04.1995;
4.	Свидетельство о смерти VIII-МЮ № 794812 от 04.04.2019;
5.	Архивная копия поэтажного плана от 18.07.1964;
6.	Архивная копия экспликации от 05.08.1982;
7.	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы № 62451 от 26.10.2022.
*	Все вышеперечисленные документы приведены в приложении к настоящему отчету.

* - документ представлен Заказчиком в электронном виде с электронной цифровой подписью.

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 30,8 кв.м	Задание на оценку № 34/2023 от 16.10.2023;
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
Сведения об имущественных правах	Собственность; хозяйственное ведение	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
Правообладатель	Москва; ГУП «Моссоцгарантия»	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
Площадь, кв.м	30,8	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
Сведения о существующих ограничениях/обременениях	Не зарегистрировано	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
Кадастровый (условный) номер	77:03:0002003:3394	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
Кадастровая стоимость, руб.	3918491,19	Выписка из ЕГРН № 99/2023/519353731от 18.02.2023*;
Этаж/этажность	4 из 5	Архивная копия поэтажного плана от 18.07.1964;
Количество комнат	1	Архивная копия экспликации от 05.08.1982.
Особые отметки	-	-

* - документ представлен Заказчиком в электронном виде с электронной цифровой подписью.

Описание многоэтажного дома приведено на основании информации, приведенной на сайте https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/263344:

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1964	Площадь балконов, м²	0
Для граждан-инвалидов	Нет	Наличие в подъездах приспособлений для маломобильных групп населения	нет
Состояние дома	Исправный	Тип дома	Многоквартирный дом
Количество квартир	30	Номер здания, №	49
Количество этажей	4	Дата, на которую установлен износ здания	01.01.1964
Класс энергетической эффективности	Нет	Площадь многоквартирного дома, кв.м	2580.7
Количество подъездов	4	Площадь жилых помещений, м²	2580.7
Наибольшее количество этажей	5	Площадь нежилых помещений, м²	0
Наименьшее количество этажей	3	Площадь помещений общего имущества, м²	0
Подземных этажей	1	Площадь земельного участка общего имущества, м²	0
Фундамент	Железобетонные монолитные	Серия, тип постройки здания	1-515
		Объект объект культурного наследия	нет

Инженерные системы

Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Система пожаротушения	Отсутствует
Водоотведение	Центральное	Теплоснабжение	Центральное
Система водостоков	Наружные водостоки	Холодное водоснабжение	Централизованная от городской сети
Газоснабжение	Центральное	Электрический кабель	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное	Количество вводов в дом, ед.	1

Конструктивные элементы

Местоположение	Отсутствует	Перекрытия	Железобетонные монолитные плиты
Материал стены	Железобетонные сборно-панельные		
Площадь подвала, кв.м	862.24		
Фундамент	ФЛ		

Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система горячего водоснабжения

Тип системы горячего водоснабжения	Центральная
Материал сети	Сталь оцинкованная
Материал теплоизоляции сети	Минеральная вата с покрытием
Материал стояков	Сталь оцинкованная

Система водоотведения

Полезный объем	40 л
Год проведения последнего капитального ремонта	1964
Тип системы водоотведения	централизованная канализация
Материал сети	чугун

Система газоснабжения

Год проведения последнего капитального ремонта	1964
Тип системы газоснабжения	центральная
Количество вводов системы газоснабжения	1 ед/мин.

Система электроснабжения

Год проведения последнего капитального ремонта	1964
Количество вводов системы электроснабжения	1 ед/мин.

Фундамент

Тип фундамента	ФЛ
Материал фундамента	Железобетон
Площадь отмостки	0 м2
Год проведения последнего капитального ремонта	1964

Внутренние стены

Тип внутренних стен	Железобетонные

Фасад

Тип наружных стен	Железобетонные сборно-панельные
Тип наружного утепления фасада	нет
Материал отделки фасада	Штукатурка
Облицовочный кирпич	0 м
Год проведения последнего капитального ремонта	1964

Перекрытия

Тип перекрытий	Железобетонные монолитные плиты

Крыша

Форма крыши	Плоская
Утепляющий материал чердачного перекрытия	нет
Водосточный тип	Внутренние
Материал стен	Кирпич
Фактический износ, процент	30 %
Год проведения последнего капитального ремонта кровли	1964

Окна

Материал окон	Деревянные

Двери

Входные двери	Ст.3

Система отопления

Материал сети	Сталь оцинкованная
Материал теплоизоляции	нет

Стояки системы отопления

Тип поддерживающего провода внутридомовой системы отопления	Вертикальная
Материал	Сталь оцинкованная

Отопительные приборы

Тип отопительных приборов	Радиаторы

Система холодного водоснабжения

Материал сети	Сталь оцинкованная

Стояки системы холодного водоснабжения

Материал сети	Сталь оцинкованная

Запорная арматура системы горячего водоснабжения

Основной износ	15 %

Износ многоквартирного дома, исходя из срока жизни, составляет:

$$\text{Иф} = \frac{\mathbf{2023-1964}}{\mathbf{125}} = \mathbf{0,472}\ (\mathbf{47}\%)$$

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки (Масштаб города)

Рисунок 2. Расположение объекта оценки (Масштаб Микрорайона)

Рисунок 3. Расположение объекта оценки (непосредственное окружение)

Фото-таблица:

Номерная табличка

Внешний вид

Вход в подъезд

Подъезд

Вход в квартиру

Прихожая

Проход в жилую комнату

Ванная комната

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 – удовлетворительное.

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 г.

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 сентября 2023 года. Цены на вторичное жилье в Москве продолжают расти.

Средняя цена предложения 1 кв. м. московской недвижимости на вторичном рынке на 30 сентября 2023 года составила ***286 519 рублей (+2,2%)***

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

Наибольший рост цен наблюдался в сегменте 1-комнатных квартир. Лидерами роста были Северный, Юго-Западный округа.

Средние цены предложений 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, %	сентябрь	изм-е, %
САО	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%	311 945	2,9%
СВАО	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%	291 510	2,1%
ВАО	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%	267 820	1,6%
ЮВАО	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%	263 502	1,6%
ЮАО	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%	281 528	2,2%
ЮЗАО	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%	313 729	2,5%
ЗАО	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%	337 729	1,9%
СЗАО	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%	316 283	2,1%
ЦАО	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%	470 912	1,3%
НМАО	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%	234 938	1,5%
ТАО	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%	162 657	1,3%
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%	215 925	2,2%

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 предложений 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, %	сентябрь	изм-е, %
САО	309 856	308 589	-0,4%	306 122	-0,8%	309 256	1,0%	312 134	0,9%	311 934	-0,1%	316 397	1,4%	322 834	2,0%	330 387	2,3%
СВАО	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%	308 469	2,1%
ВАО	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%	286 107	2,1%
ЮВАО	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%	283 324	2,6%
ЮАО	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%	299 452	3,1%
ЮЗАО	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%	322 265	3,6%
ЗАО	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%	346 282	1,9%
СЗАО	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%	333 085	3,3%
ЦАО	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%	485 398	4,4%
НМАО	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%	249 201	1,4%
ТАО	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%	185 082	2,5%
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%	223 128	2,6%
Средняя цены, т.руб./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%	303 961	2,5%

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

Двухкомнатные квартиры

Динамика цен на 2-комнатные квартиры была также положительной. Больше всего выросли цены на севере столицы.

Цены предложений 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, %	сентябрь	изм-е, %
САО	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%	311 945	2,9%
СВАО	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%	291 510	2,1%
ВАО	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%	267 820	1,6%
ЮВАО	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%	263 502	1,6%
ЮАО	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%	281 528	2,2%
ЮЗАО	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%	313 729	2,5%
ЗАО	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%	337 729	1,9%
СЗАО	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%	316 283	2,1%
ЦАО	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%	470 912	-0,4%
НМАО	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%	234 938	1,5%
ТАО	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%	162 657	1,3%
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%	215 925	2,2%
Средняя цены, т.руб./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%	286 519	2,1%

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

Трехкомнатные квартиры

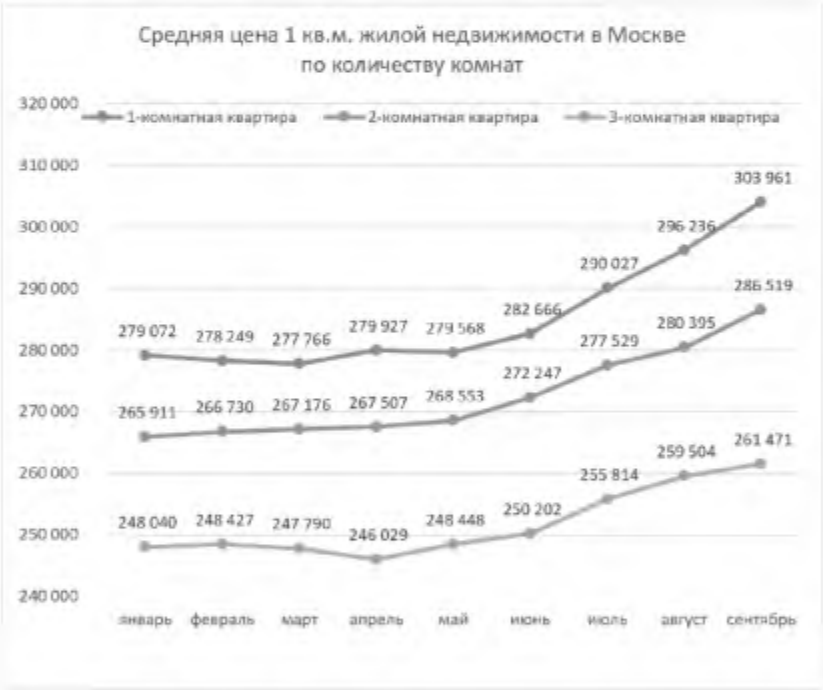
Средние цены предложений на 3-комнатные квартиры показаны в таблице ниже.

Цены предложений 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, %	сентябрь	изм-е, %
САО	275 597	277 820	0,8%	278 502	0,2%	279 435	0,3%	281 294	0,7%	280 587	-0,3%	277 948	-1,0%	281 670	1,6%	285 834	1,5%
СВАО	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%	267 924	0,5%
ВАО	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%	246 912	1,2%
ЮВАО	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%	240 052	2,5%
ЮАО	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%	255 017	1,0%
ЮЗАО	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%	280 121	3,6%
ЗАО	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%	314 376	3,0%
СЗАО	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%	284 272	2,9%
ЦАО	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%	447 391	-1,3%
НМАО	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%	224 625	1,1%
ТАО	157 245	156 218	-0,7%	155 192	-0,7%	153 339	-1,2%	149 982	-2,2%	151 345	0,9%	147 234	-2,7%	146 927	-0,2%	145 924	-0,7%
ЗелАО	196 945	197 120	0,1%	196 226	-0,5%	195 246	-0,5%	195 545	0,2%	196 069	0,3%	197 834	0,9%	199 765	1,0%	203 878	2,1%
Средняя цены, т.руб./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%	261 471	0,8%

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

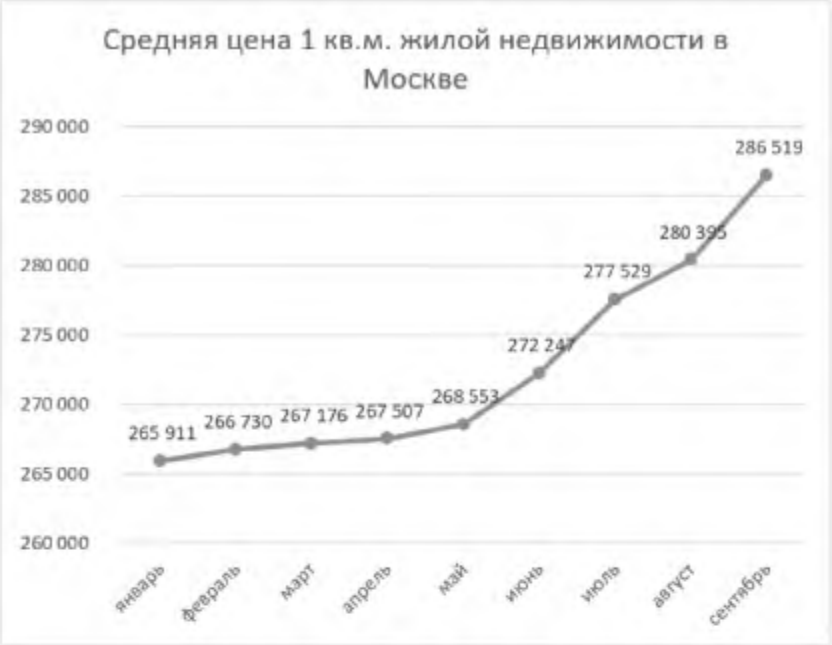
Динамика цен на вторичную недвижимость в зависимости от количества комнат представлена в таблице ниже:

Цены на квартиры предложений 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, %	сентябрь	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%	303 961	2,6%
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%	286 519	2,2%
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%	261 471	0,8%



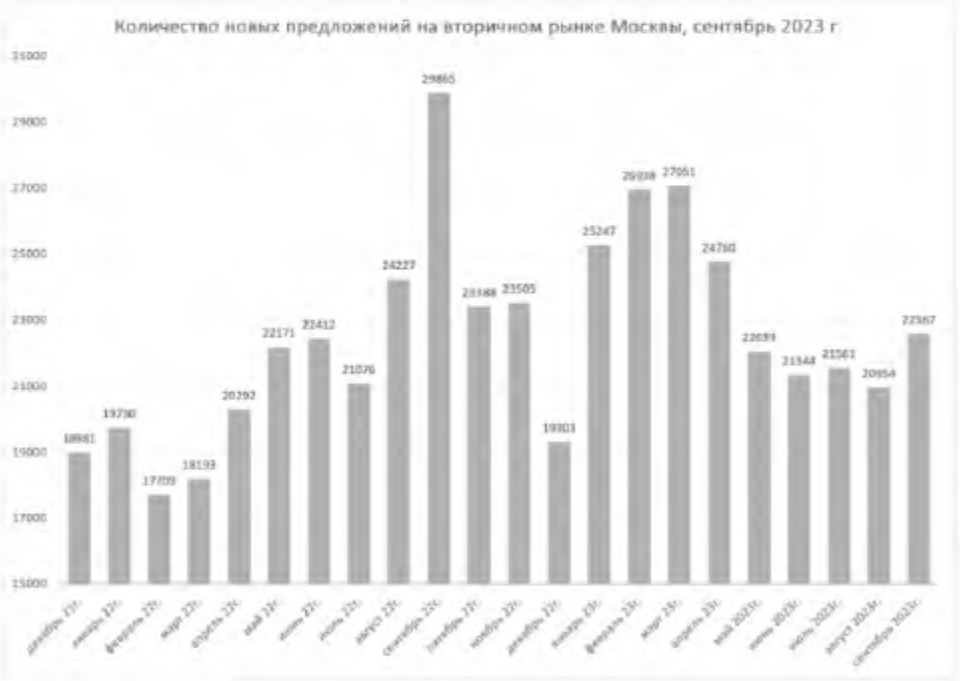
По итогам сентября средняя стоимость 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке выросла на 2,2%.

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

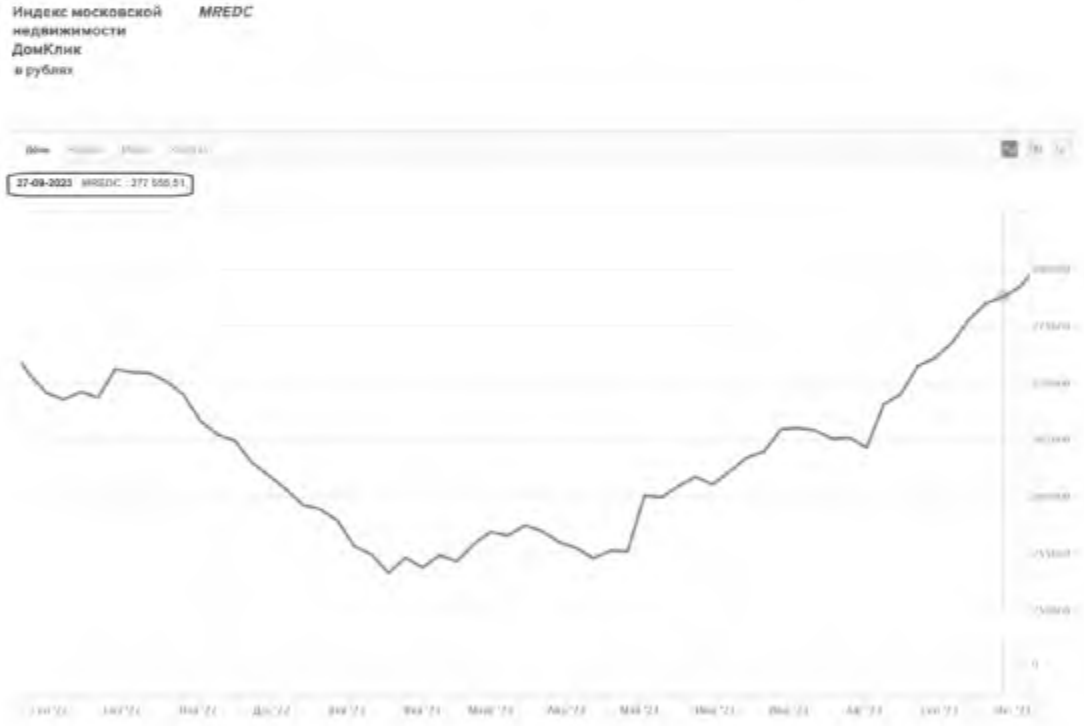
Количество новых предложений на вторичном рынке в сентябре увеличилось почти на 8% по сравнению с августом.



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

В августе Росреестр зарегистрировал в августе месяце 17538 переходов прав на вторичную недвижимость и 11501 договоров долевого участия. Статистику сентября мы получим, как обычно, к середине октября.

Индекс московской недвижимости Домклик (MREDC), рассчитываемый московской биржей на основании данных об ипотечных сделках Сбербанка, продолжил свой рост и к концу сентября зафиксировался на уровне 277 555 руб. за 1 кв.м. Рост индекса с начала сентября почти на 1,5%.



Основные выводы

- В сентябре 2023 года средние цены на вторичную недвижимость в столичном регионе продолжили свой умеренный рост. Рост валютных котировок, инфляционные риски в экономике поддерживает высокий спрос на недвижимость и толкает цены вверх;
- Медианная цена предложения 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке на конец августа составила 286 519 рублей;

- Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры составила 303 961 руб./кв.м. (+2,5%), на 2-комнатные квартиры 286 519 руб./кв.м. (+2,1%), на трехкомнатные квартиры 261 471 руб./кв.м. (+0,8%);
- Общее изменение цен на вторичную недвижимость Москвы в августе составило +2,2%;
- Количество новых предложений на вторичном рынке по сравнению с прошлым месяцем увеличилось почти на 8%, что традиционно связано с началом осеннего сезона. Спрос на вторичном рынке активный, несмотря на повышение ставок по ипотеке.

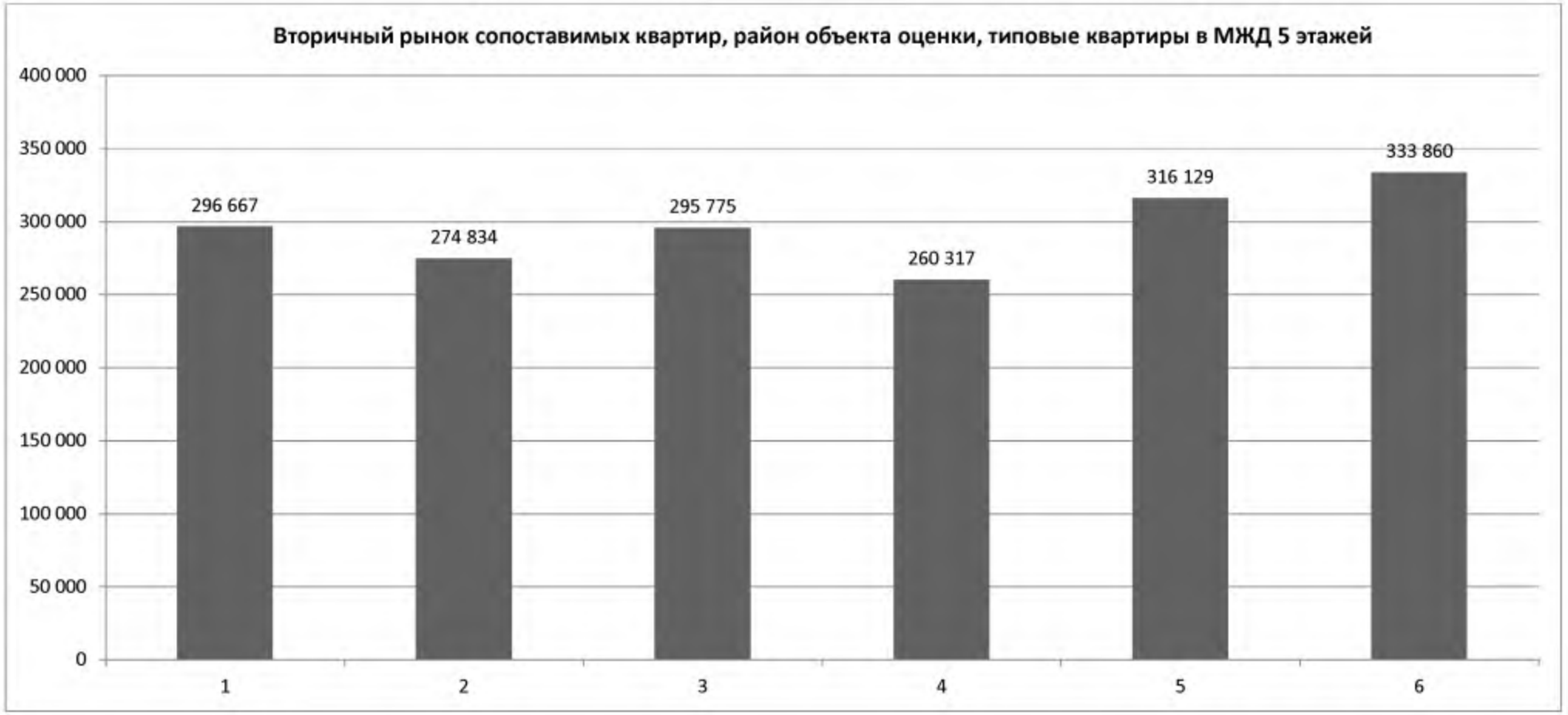
Источник информации: https://grmos.ru/news/vtorichka-moskva-itogi-sentyabra-2023.

По данным сайта по продаже и аренде недвижимости https://domclick.ru 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 – **Абрамцевская просека,** с юга – **шоссе Открытое**, с запада – **ул. Лосиноостровская,** с востока – **ш. Открытое.** Поиск аналогичных объектов осуществлялся в многоэтажных домах типовых построек с этажностью 5 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, Открытое ш., 21к8	30,8	8 900 000	296 667	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_30_m_45_et._3525352941	22.10.2023	Квартира	1900	Удовлетворительное	Простая	Удовлетворительное	4 из 5	Нет
2	Москва, Открытое ш., 25к13	30,2	8 300 000	274 834	https://www.cian.ru/sale/flat/293751658/	20.10.2023	Квартира	2500	Удовлетворительное	Простая	Удовлетворительное	2 из 5	Нет
3	Москва, Открытое ш., 29к5	28,4	8 400 000	295 775	https://www.cian.ru/sale/flat/293296521/	03.10.2023	Квартира	2700	Удовлетворительное	Простая	Удовлетворительное	5 из 5	Нет
4	Москва, Открытое ш., 17К9	31,5	8 200 000	260 317	https://www.cian.ru/sale/flat/293986487/	25.10.2023	Квартира	1600	Удовлетворительное	Простая	Очень хорошее	5 из 5	Нет
5	Москва, Открытое шоссе, 17к7	31	9 800 000	316 129	https://domclick.ru/card/sale__flat__1891606808	09.10.2023	Квартира	1600	Удовлетворительное	Простая	Хорошее	2 из 5	Нет
6	Москва, Открытое шоссе, 17к8	31,6	10 550 000	333 860	https://domclick.ru/card/sale__flat__1290035327	11.10.2023	Квартира	1600	Удовлетворительное	Простая	Хорошее	3 из 5	Нет
Среднее значение цены предложения, руб./кв.м				**296 264**									


Вторичный рынок сопоставимых квартир, район объекта оценки, типовые квартиры в МЖД 5 этажей
400 000
350 000
300 000
250 000
200 000
150 000
100 000
50 000
0
296 667
274 834
295 775
260 317
316 129
333 860
1
2
3
4
5
6

Стоимость предложений сопоставимых квартир, расположенных в районе нахождения объекта оценки находится в диапазоне цен от 260 тыс. руб./кв.м до 334 тыс. руб./кв. (без учета скидки на торг, типичной для рассматриваемого сегмента рынка). Средняя стоимость предложений продажи составляет 296 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 260 тыс. руб./кв.м до 334 тыс. руб./кв. (без учета скидки на торг, типичной для рассматриваемого сегмента рынка). Средняя стоимость предложений продажи составляет 296 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 объек-

тами-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, насос-

ных 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 учитывают-

ся, 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	Объект №5	Объект №6
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_30_m_45_et._3525352941	https://www.cian.ru/sale/flat/293751658/	https://www.cian.ru/sale/flat/293296521/	https://www.cian.ru/sale/flat/293986487/	https://domclick.ru/card/sale__flat__1891606808	https://domclick.ru/card/sale__flat__1290035327
Цена предложения, руб. в мес.	Определяется	8 900 000	8 300 000	8 400 000	8 200 000	9 800 000	10 550 000
Условия финансирования	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки
Условия платежа	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	Дата оценки: 26.10.2023	22.10.2023	20.10.2023	03.10.2023	25.10.2023	09.10.2023	11.10.2023
Площадь, кв.м.	30,80	30,8	30,2	28,4	31,5	31	31,6
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54	Москва, Открытое ш., 21к8	Москва, Открытое ш., 25к13	Москва, Открытое ш., 29к5	Москва, Открытое ш., 17К9	Москва, Открытое шоссе, 17к7	Москва, Открытое шоссе, 17к8
Класс объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Транспортная доступность (расстояние до станции метро, м)	2400 м до станции метро	1900	2500	2700	1600	1600	1600
Состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Класс качества отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж расположения	4 из 5	4 из 5	2 из 5	5 из 5	5 из 5	2 из 5	3 из 5
Наличие мебели в оферте	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения. руб./кв.м.	Определяется	296 667	274 834	295 775	260 317	316 129	333 860

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	Объект №5	Объект №6
Цена предложения., руб./кв.м.	Определяется	296 667	274 834	295 775	260 317	316 129	333 860
Корректировка на торг, %	-	**-8,00%**	**-8,00%**	**-8,00%**	**-8,00%**	**-8,00%**	**-8,00%**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Условия финансирования	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Условия платежа	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Дата продажи/предложения	Дата оценки: 26.10.2023	22.10.2023	20.10.2023	03.10.2023	25.10.2023	09.10.2023	11.10.2023
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Код зоны города	5	5	5	5	5	5	5
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Класс объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Транспортная доступность	2400 м до станции метро	1900	2500	2700	1600	1600	1600
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость,	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151

руб./кв.м.							
Состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Класс качества отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	239 492	290 839	307 151
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	**-9,0%**	**-6,0%**	**-6,0%**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	272 113	217 938	273 389	288 722
Этаж	4 из 5	4 из 5	2 из 5	5 из 5	5 из 5	2 из 5	3 из 5
Корректировка, %	-	0%	0%	**6,0%**	**6,0%**	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	288 440	231 014	273 389	288 722
Мебель	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	288 440	231 014	273 389	288 722
Площадь, кв.м.	30,80	30,80	30,20	28,40	31,50	31,00	31,60
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	272 934	252 847	288 440	231 014	273 389	288 722
Сумма процентных корректировок по модулю	-	0,0%	0,0%	6,0%	15,0%	6,0%	6,0%
Уровень доверия аналогу, %		100,0%	100,0%	94,0%	85,0%	94,0%	94,0%
Сумма уровней доверия	567,0%						
Удельный вес при согласовании результатов	100,00%	17,64%	17,63%	16,58%	14,99%	16,58%	16,58%
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м	**268 373**						
Стоимость, руб.	**8 265 888**						
Округленно до тыс. рублей, руб.	**8 266 000**						

Описание вносимых корректировок

1. Корректировка на торг.

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023.

Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Таблица 10.

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [2]		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,88	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Парковочное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

Примечание

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

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

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

01.10.2023

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

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

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

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

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

Учитывая то, что квартира выставляется на открытый аукцион, устанавливается максимально допустимое значение скидки на торг в размере «-8%» (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-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3293-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-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.	1,04	1,12	1,08
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.	1,02	1,09	1,05
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)	0,81	0,93	0,88

01.10.2023

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-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3292-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-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)	0,96	0,98	**0,97**
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)	0,89	0,92	**0,91**
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,79	0,83	**0,82**
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,74	0,81	**0,77**

01.10.2023

Объект оценки имеет удовлетворительное состояние отделки, поэтому для объектов-аналогов, имеющих хорошее состояние отделки, применяется корректировка в размере: 0,91/0,97-1, % = -6%, для объектов-аналогов, имеющих отличное или очень хорошее состояние отделки, применяется корректировка в размере: 0,91/1-1, % = -9%.

4. Этаж

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3304-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2023-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)**	0,94	1,01	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 высокой пешеходной 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 высокой пешеходной и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,07	1,03
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,97	0,94
8	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,1%	10,1%	7,2%

01.10.2023

Примечание:

1. Для квартир с панорамными видами города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать такие корректировки "на вид из окон квартиры"

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

* - или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения

** - в многоквартирных малоэтажных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличивается в пределах верхней границы

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

Корректировка рассчитывается по формуле: К = (Коо/Коа-1), %.

5. Мебель

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3315-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2023-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-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3300-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-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

01.10.2023

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-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3308-na-transportnuyu-dostupnost-kvartir-na-01-10-2023-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 двигающегося 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	0,94	1,00	0,98
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	0,96	0,94

01.10.2023

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

Корректировка рассчитывается по формуле: К = (Коо/Коа-1), %.

7. Район расположения

Корректировка определена на основании проведенного исследования, опубликованного на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3310-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-10-2023-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	0,79	0,91	**0,85**
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	0,75	0,93	**0,84**
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 поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,74	0,96	**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	0,49	0,77	**0,64**
6	**Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города** Характеризуются смежным 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	0,51	0,64	**0,58**
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	1,06	1,19	**1,13**

01.10.2023

Корректировка не применяется, объект оценки и объекты-аналоги расположены в 5-ой ценовой зоне.

Иные корректировки не вносились.

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

Таблица 18.

Наименование оцениваемого имущества	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, общая площадь 30,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54	**8 265 888**

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 30,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54	**Доходный подход**	Не использовался
	Затратный подход	Не использовался
	Сравнительный подход	**8 265 888**

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 30,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, шоссе Открытое, дом 25, корпус 8, квартира 54	**8 266 000**

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.