



ОТЧЕТ № ДПА127600/23

об оценке квартиры

**Адрес: Российская Федерация, город Москва,
вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский,
улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира
91**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Москва, ул
Обручева, д 15 к 2, кв 91**

Дата определения стоимости: 26.09.2023

Заказчик: ВТБ(ПАО)

Заемщик: Фальковский Александр Львович

Исполнитель: ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Дата составления: 26.09.2023

Москва • 2023



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	29
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	29
7.2	Основные понятия и терминология.....	29
7.3	Выбор подходов к оценке.....	30
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 34	
8.1	Выбор объектов-аналогов	34
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	36
8.3	Обоснование корректировок	37
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	42
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	44
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	47
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	48
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	49
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	55
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	74
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	76

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 76,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 76,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91 Кадастровый/условный номер: 77:06:0003013:11633
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на оценку Сканы с подписями и печатями
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН, КУВИ-001/2023-218032850 от 25.09.2023
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации по данным с сайта Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. В рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	26.09.2023
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Банк ВТБ
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ

Параметр	Значение
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Внутренний осмотр не проводился
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствует доступ в помещение
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Московская служба экспертизы и оценки", ИНН 7702809451, ОГРН 1137746159176 от 25.02.2013
Место нахождения Исполнителя	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29
Почтовый адрес Исполнителя	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29
Банковские реквизиты Исполнителя	Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА; Расчетный счет: 40702810400000035655 Корреспондентский счет: 30101810145250000411 БИК: 044525411
Контактная информация	Тел./факс 7 495 212-05-77, email: vtb@kvartira-24.com
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№922/2440594617, выдан САО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 1 001 000 000 рублей, дата выдачи: 25.08.2023, срок действия: с 02.09.2023 по 01.09.2024.
Оценщик	Русаков Павел Владимирович Почтовый адрес Оценщика: 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29 Трудовой договор: № 11 от 15.08.2018 E-mail: vtb@kvartira-24.com Номер контактного телефона: +7 (495) 212-05-77
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №987292 Международной академии оценки и консалтинга, выдан 04.06.2009г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 04.06.2009
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №008716-1 Дата выдачи аттестата: 10.08.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "РОО"(105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, оф. 5), дата вступления 10.08.2009, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 005871
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ", страховой полис №922/2404769503, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 27.06.2023, срок действия полиса: с 04.07.2023 по 03.07.2024
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ВТБ(ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 76,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91
Адрес по ФИАС	г Москва, ул Обручева, д 15 к 2, кв 91
Кадастровый/условный номер	77:06:0003013:11633
Правообладатели оцениваемого имущества	Фальковский Александр Львович, Право собственности, дата получения права: 22.12.2000
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации по данным с сайта Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Дата осмотра	26.09.2023
Дата оценки	26.09.2023
Период проведения оценки	С 26.09.2023 по 26.09.2023
Основание для проведения оценки	Договор № 541/2023/ДФУ от 06.09.2023
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 25 063 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	25 063 000 (двадцать пять миллионов шестьдесят три тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	20 877 000 (двадцать миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч) рублей

Оценщик

Русаков Павел Владимирович

Генеральный директор

Русаков Павел Владимирович

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
9. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
12. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
13. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
14. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 8-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91, кадастровый/условный номер 77:06:0003013:11633.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	ЮЗАО
Район города	Обручевский
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Новаторская»
Расстояние от метро	1100 м

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2000
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	19 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата

Описание здания, подъезда		
	визуального осмотра)	
Серия дома	КОПЭ	
Этажность дома	22	
Материал стен	Панель (Нет данных)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=30efb6c4-43c7-4599-8770-34933c41ef8b&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroi.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: -	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	8
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	Нет данных (по данным Выписки из ЕГРН)
Площадь Объекта оценки, кв. м	76,50 (по данным Выписки из ЕГРН)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет данных (по данным Выписки из ЕГРН)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Нет данных

Описание Объекта оценки	
Прочие особенности объекта	Отсутствуют

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требует проведения ремонтных работ

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Фальковский Александр Львович
Вид права	Право собственности, дата получения права: 22.12.2000
Обременения	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации по данным с сайта Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-e state-objects-online
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИИО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

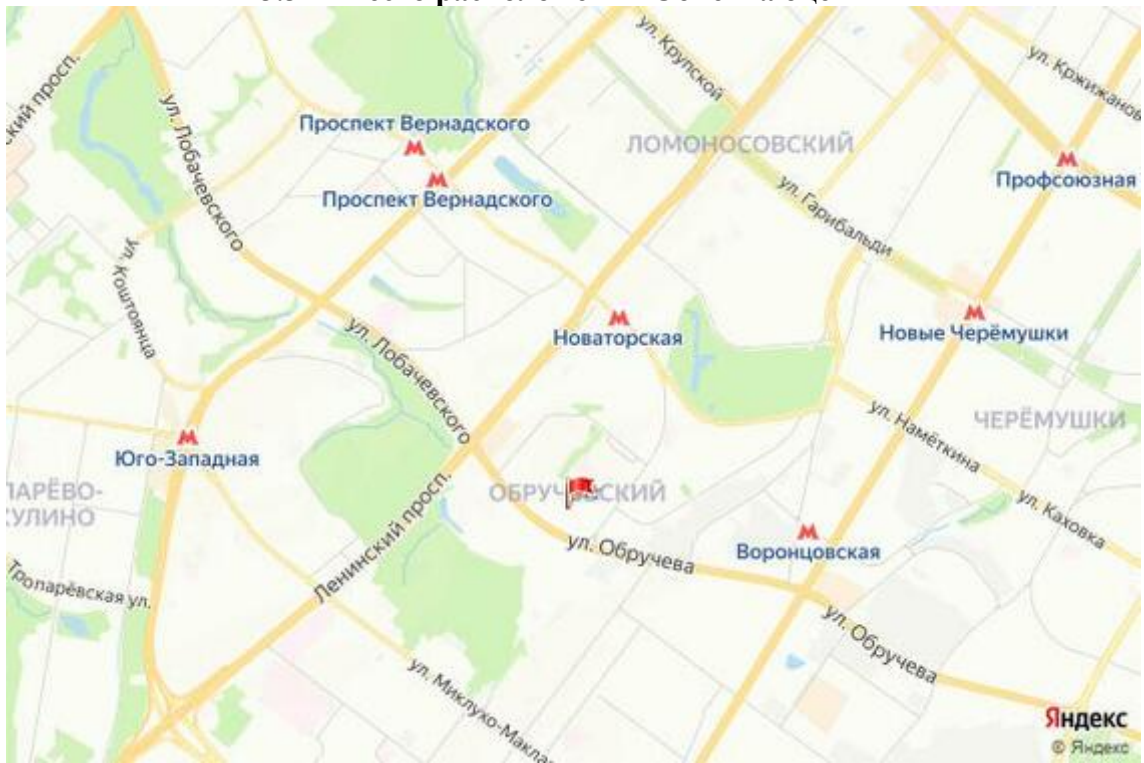
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	97	23	19%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 19%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Москва, Москва, Обручева, 15 к 2, 91	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Прилегающая территория



2. Прилегающая территория



3. Прилегающая территория



4. Адресный указатель



5. Внешний фасад дома



6. Внешний фасад дома



7. Подъезд снаружи



8. Подъезд снаружи



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Основные экономические показатели Российской Федерации

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-1,7
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	-1,7

		Янв-нбрь 2021г.	Янв-ноябрь 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,1
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+4,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+24,6	+14,9
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2
13.	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8
14.	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4

18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-октябрь 2022
19.	- номинальная	+9,2	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3

21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %		
23.	- промышленная	+24,1	+12,8
24.	- потребительская	+6,5	+13,9

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34.	Международные резервы (ЗВР) , на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг , на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны

рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf>

Социально-экономическое положение г. Москвы в январь-октябрь 2022 года.

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь - октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	121,6	92,3	108,9	123,6	88,6	133,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	113456,4	67,0	91,1	112,7	164,9 ²⁾	100,9 ²⁾	158,9 ²⁾
обрабатывающие производства	777020,3	88,8	103,2	104,0	146,7 ²⁾	105,4 ²⁾	167,0 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	77736,7	98,9	121,0	99,7	114,4 ²⁾	116,1 ²⁾	113,5 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организации сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	17709,4	109,1	94,7	106,8	132,9 ²⁾	112,8 ²⁾	147,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	179261,4	124,8	110,7	107,9	99,3 ³⁾	98,7 ³⁾	120,5 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь - октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	357,8	44,9	47,8	86,2	185,2	95,1	169,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	524341,0	86,1	101,7	91,6	106,4	101,9	110,2
Оборот общественного питания, млн рублей	42816,9	105,4	101,7	98,7	128,7	92,3	142,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	236414,1	102,0	95,9	105,8	133,3	94,3	130,6
Индекс потребительских цен, %	x	112,5	99,9	113,2	106,6	100,7	105,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	30,5	78,7	94,0	x	18,8	104,2	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	113895,2	110,5	104,4	110,4	109,7	103,3	109,9
реальная	x	97,6	104,5	97,5	103,5	102,7	104,6

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные за сентябрь 2022 г., сентябрь 2022 г. к сентябрю 2021 г., сентябрь 2022 г. к августу 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г., сентябрь 2021 г. к сентябрю 2020 г., сентябрь 2021 г. к августу 2021 г., январь-сентябрь 2021 г. к январю-сентябрю 2020 г.

Источник: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-октябре%202022%20года».pdf>

Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир)

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2022 года

Цены на жилье показали символический плюс

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Дек 22	Ноя 22	Дек 21
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	251 356	-0,9%	+2,3%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	3 895	-6,4%	+16,9%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	3 687	-10,5%	+25,1%

В декабре цены на вторичное жилье в Москве продолжали падать, однако по итогам 2022 г. рынок все же показал небольшой плюс за счет активного роста в начале года. В целом, динамика стоимости метра в 2022 г. полностью повторила сценарий 2014-2015 гг.

По данным аналитического центра www.irn.ru, цены на квартиры в Москве за 2022 г. выросли на 2,3% до 251 400 руб. за кв. м в среднем при инфляции около 13%. Таким образом, в реальном выражении стоимость жилья снизилась. В течение 2022 г. ценовая динамика была очень неравномерной: в начале года цены активно росли, следуя траектории рынка 2021 г., и за январь-февраль прибавили 3,1%. В марте стоимость метра подскочила еще на 5,6% на фоне временного обвала курса рубля и общего ажиотажа в связи с началом СВО, введением беспрецедентных санкций против России и т.п. Однако уже в апреле рост цен выдохся (+1,6%), и с мая стоимость метра поползла вниз. За восемь месяцев, с мая по декабрь, квартиры в Москве подешевели на 7,5% от апрельских максимумов, полностью отыграв назад весенний ценовой скачок. В настоящее время метр на вторичном рынке жилья Москвы стоит в среднем на 0,8% меньше, чем в феврале 2022 г.

Благодаря более длительным срокам экспозиции дорогое жилье более успешно сопротивляется снижению цен, чем дешевое. Если пятиэтажки и панельные дома, а также однокомнатные квартиры за восемь месяцев подешевели на 8-10%, то сталинки, современный монолит-кирпич и многокомнатные квартиры - только на 4,3%, 6,3% и 5% соответственно.

По итогам 2022 г. все сегменты оказались в плюсе благодаря активному январю-февралю, однако в бюджетных сегментах рост цен не превышает пределы статистической погрешности - 0,2-2,4%, а в дорогих остается ощутимым - 3,3-6,6%. Лидерами ценового рейтинга в разрезе географии также стали дорогие Центральный (+3,8% в 2022 г.) и Западный (+4,1%) округа.

Однако, как неоднократно отмечал IRN.RU, устойчивость дорогой недвижимости к снижению цен эфемерна: дорогое жилье в итоге дешевеет в той же пропорции, что и дешевое, просто этот процесс занимает больше времени.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	Руб	USD	EUR	Дек 22	Дек 21
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				219 931	+2,4%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				223 587	+1,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				236 875	+1,7%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				251 494	+0,9%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				272 785	+3,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				259 721	+4,0%
Все панельные и блочные дома				226 798	+1,8%
Все монолитные и кирпичные дома				261 333	+2,8%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Дек 22	Дек 21
Однокомнатные квартиры				251 546	+0,2%
Двухкомнатные квартиры				247 431	+1,8%
Трехкомнатные квартиры				240 225	+2,7%
Многокомнатные квартиры				261 939	+6,6%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Дек 22	Дек 21
Центральный округ				395 013	+3,8%
Юго-Западный округ				285 074	+2,3%
Западный округ				279 795	+4,1%
Северо-Западный округ				261 972	+1,9%
Северный округ				245 907	+2,1%
Южный округ				228 405	+1,8%
Северо-Восточный округ				225 682	+2,0%
Восточный округ				223 171	+2,0%
Юго-Восточный округ				216 903	+3,5%
Все районы старой Москвы за МКАД				201 370	+3,3%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Дек 22	Дек 21
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				354 135	+2,7%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир				186 006	+0,1%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"				1,90	+2,6%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Дек 22	Ноя 22
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жильё	-0,8 %/мес.	-0,1%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	0,0 б. деп.	-0,3 б. д.

Как и прогнозировал www.irn.ru еще в конце февраля, реакция рынка недвижимости на СВО в 2022 г. оказалась такой же, как на «крымские» санкции в 2014-2015 гг.: краткосрочный ажиотаж завершился жесткой стагнацией и снижением цен.

В прошлый раз из-за западных санкций и снижения цен на нефть метр дешевел в течение трех лет, с 2015 по 2017 г. включительно, и в итоге стоимость жилья снизилась примерно на 15-20%. Но сейчас и санкции, и проблемы, с которыми столкнулась российская экономика, намного серьезнее, чем восемь лет назад. А главное, в 2015 г. на рынке не было пузыря - перед 2014 г. цены практически не росли, - а теперь есть, и огромный: в 2020-2021 гг. на фоне низких ставок по кредитам и депозитам московские квартиры подорожали примерно в полтора-два раза – см. график стоимости жилья за 10 лет. Так что на этот раз падение цен может быть более глубоким.

К настоящему времени под давлением рекордных объемов предложения и слабого спроса заявленная стоимость метра на вторичном рынке жилья Москвы снизилась на 7,5% относительно апреля 2022 г. по индексу IRN.RU, однако с учетом торга цены реальных сделок просели уже примерно на 15%.

Учитывая практически идентичную реакцию рынка на события 2014 и 2022 гг., можно предположить, что цены на жилье в ближайшие год-два продолжат ползти вниз - темпами примерно 1% в месяц - и в итоге скорректируется примерно на 30% от максимумов весны 2022 г. То есть вернуться к уровням начала 2020 г. Если, конечно, не случится новых форс-мажоров.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Высокоразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Задаaniem на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

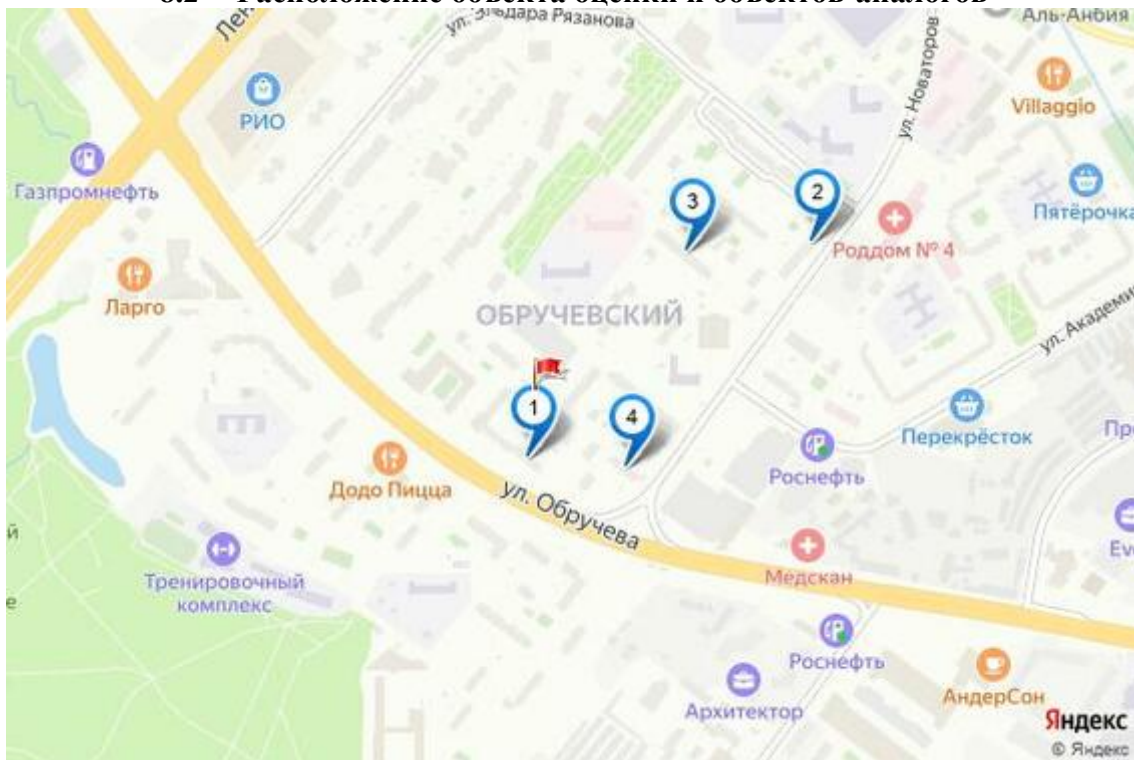
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Москва, г Москва, Юго-Запада 38-й кв-л, к 5А	Москва, г Москва, ул Новаторов, д 36 к 1	Москва, г Москва, ул Новаторов, д 38 к 3	Москва, г Москва, ул Обручева, д 19 к 3
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/flat/291896306/	https://www.cian.ru/sale/flat/270253483/	https://www.cian.ru/sale/flat/288395436/	https://www.cian.ru/sale/flat/50643979/
Контактная информация	+7 966 046-94-59	+7 905 719-83-17	+7 964 538-67-02	+7 967 037-49-74
Цена предложения, руб.	19 600 000	20 799 000	29 900 000	27 000 000
Цена за 1 кв. м, руб.	326 667	338 195	371 429	360 000
Вид сделки	Альтернативная	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Москва	Москва	Москва	Москва
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	16	11	21	2
Этажность здания	22	22	22	22
Наличие мебели/техники	нет	да	нет	нет
Площадь, кв. м	60,00	61,50	80,50	75,00
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Москва, Москва, Обручева, 15 к 2, 91	Объект оценки
1	Москва, г Москва, Юго-Запада 38-й кв-л, к 5А	1
2	Москва, г Москва, ул Новаторов, д 36 к 1	2
3	Москва, г Москва, ул Новаторов, д 38 к 3	3
4	Москва, г Москва, ул Обручева, д 19 к 3	4

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

Корректировка на вид сделки.

Корректировка на вид сделки является экономической, призванной показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае срочной сделки. Альтернативная продажа – сделка, при которой взамен продаваемого жилья необходимо купить иное, вследствие чего образуется цепочка из продавцов и покупателей, затраты на удовлетворение всех звеньев которой закладываются в цену, или продавец не торопится с продажей, увеличивая тем самым срок экспозиции объекта на рынке. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого.

Шкала интервалов фактора типа сделки с указанием интервалов и средних значений поправки

Источник информации: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf

Корректировка на населенный пункт.

Так как Объект оценки и объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга, корректировка не вносилась.

Корректировка на материал стен дома.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Матрица построена на основании средних значений корректирующих коэффициентов информационно-аналитического портала «Статриелт»

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2932-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Корректировка на этаж.

Цена квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. На основании анализа ведущих агентств недвижимости (АН "Этажи" 8 (800) 510-25-10; АН "Бест-Недвижимость" 8 (800) 302-05-75; АН "МИЭЛЬ" 8 (800) 500-19-90) было выявлено, что квартиры на более высоких этажах стоят дороже. Величина поправки на этаж в среднем составляет 1% за каждые 4 этажа.

Корректировка на этажность.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Поправка не вносилась.

Корректировка на общую площадь.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,711$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2919-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrekcirovki-na-01-10-2022-goda>

Корректировка на наличие мебели/техники.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2934-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrekcirovki-na-01-10-2022-goda>

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половые покрытия и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

25 062 930 (двадцать пять миллионов шестьдесят две тысячи девятьсот тридцать) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Москва, Москва, Обручева, 15 к 2, 91	Москва, г Москва, Юго-Запада 38-й кв-л, к 5А		Москва, г Москва, ул Новаторов, д 36 к 1		Москва, г Москва, ул Новаторов, д 38 к 3		Москва, г Москва, ул Обручева, д 19 к 3	
Цена предложения, руб.	—	19 600 000		20 799 000		29 900 000		27 000 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	326 667		338 195		371 429		360 000	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	316 867		328 049		360 286		349 200	
Вид сделки	Чистая продажа	Альтернативная	3,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Населенный пункт	—	Москва	0,0%	Москва	0,0%	Москва	0,0%	Москва	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	8	16	-2,0%	11	0,0%	21	-3,0%	2	1,0%
Этажность здания	22	22	0,0%	22	0,0%	22	0,0%	22	0,0%
Наличие мебели/техники	—	нет	0,0%	да	-1,5%	нет	0,0%	нет	0,0%
Площадь, кв. м	76,50	60,00	-3,0%	61,50	-3,0%	80,50	0,0%	75,00	0,0%
Общая процентная поправка		-5,0%		-7,5%		-6,0%		-2,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		305 333		307 830		344 143		347 800	
Весовые коэффициенты		0.2222		0.2444		0.2667		0.2667	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								327 620	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								25 062 930	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	25 062 930	1,0	25 063 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91, составляет: 25 063 000 (двадцать пять миллионов шестьдесят три тысячи) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 11,65% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	25 063 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	11,65
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trd), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tl), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	20 877 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91, составляет: 20 877 000 (двадцать миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание на оценку;
- Сканы с подписями и печатями;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

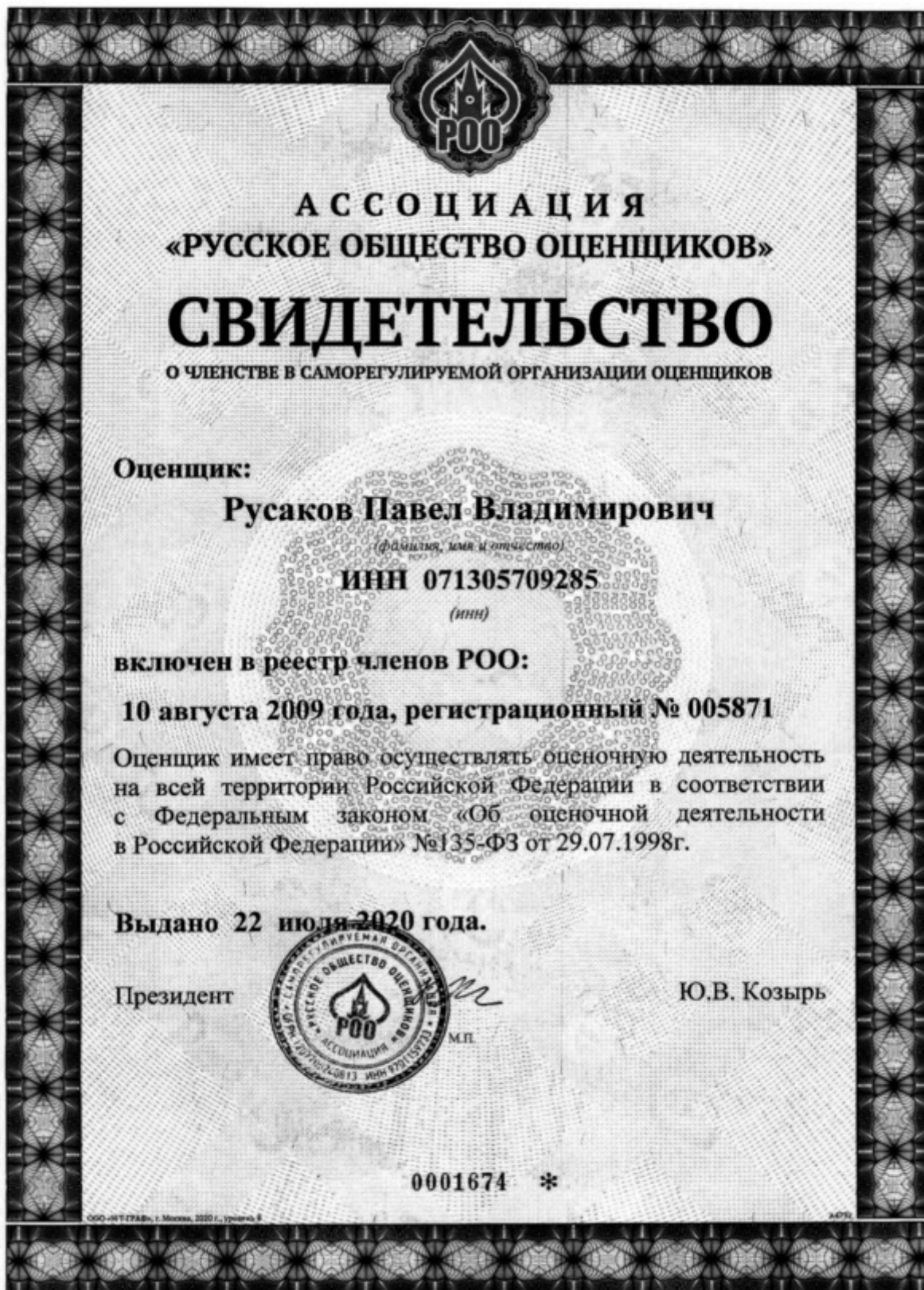
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2404769503

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный пр-д, г. Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Кам. 1, стр. 1: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «27» июня 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Русаков Павел Владимирович Паспорт серия 8306 № 836289 Выдан отделом УФМС РОССИИ по КБР в городе Нальчике Адрес 109548, г. Москва, ул. Гурьянова, д.2, к.4, кв.173 Член СРО оценщиков: РОО
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.07.2023г. по 24 часа 00 минут 03.07.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 04.07.2018г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 990,00 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2404769503 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027866-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Русакову Павлу Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

ИД-ОЦД/ОН: Москва 2021 г. - Ф-13 № 484



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Русакова Павла Владимировича

(Ф.И.О. заявителя в соответствии с документом организации)

о том, что Русаков Павел Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «10» августа 2009 г. за регистрационным номером 005871

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет

Общий стаж: 9 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Квалификационный аттестат №000099-006 от 25.10.2013 НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга (Подтверждение квалификации эксперта);
2. Диплом №ВСГ 3304375 от 22.06.2009 ФГОУ ВПО "Финансовая академия при правительстве РФ (высшее);
3. Диплом №ПП 987292 от 04.06.2009 Международная академия оценки и консалтинга (переподготовка в области оценки)

Квалификационный аттестат: №008716-1 от 04.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 04.04.2021

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 10.01.2012 - 10.01.2012, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена;
2. Плановая, 14.08.2015 - 14.08.2015, основание проведения: Решение №9604, результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2017 - 11.12.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 17.09.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 сентября 2018 г.

Дата составления выписки 17 сентября 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 987292

Настоящий диплом выдан

Тавлеву Владимиру Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 08 сентября 2008 г. по 04 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методическом центре
академии оценки и консалтинга
(наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по программе: Оценка собственности
(наименование программы)
сферы стоимости предприятия
(сфера)

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 июня 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Тавлева

Тавлеву Владимиру Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собствен-
ности: оценка стоимости предприятия
(сфера)

государственной
аттестационной комиссии

Город Москва



МРО Гемма. 1506

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1990

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2440594617

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Нагорный проезд, Нагорный въезд, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1, ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» августа 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ" 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29 р/с 4070281010000035655 и Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ИНН 7702809451
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.09.2023г. по 24 час 00 минут 01.09.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 02.09.2021г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 001 000 000,00 (Один миллиард один миллион) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2440594617 от «25» августа 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Текст полиса и Правила страхования получены и утверждены
Правилами страхования Страхователя и Страховщика




Право собственности/ЕГРН

Раздел 8 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-218032850			
Кадастровый номер: 77:06:0003013:11633		Номер этажа (этажей): 8	

8 этаж
(ул. Обручева, д.15, кор.2)



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: ОБЩЕРОССИЙСКОЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ИЗДАНИЕ: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датум выпуска: с 27.06.2021 по 10.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Задание на оценку

Приложение № 1
к рамочному договору возмездного
оказания услуг по оценке
№541/2023/ДФУ

Задание на оценку № _____
по рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке
от 06 сентября 2023 г. № 541/2023/ДФУ

г. Москва

«25» сентября 2023г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Сахневича Дениса Леонидовича, действующего на основании Устава / доверенности от «13» сентября 2023 года № 350000/2445-Д, удостоверенной нотариусом г. Москвы Цветковым Сергеем Александровичем, зарегистрировано в реестре № 77/597-н/77-2023-1-2263, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Русакова Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящее Задание на оценку (далее – Задание) к рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке от 06.09.2023 № 541/2023/ДФУ (далее – Договор) со следующими условиями:

1. Объект оценки № 1¹.

1.1. Объект оценки: г. Москва, ул. Обручева, д.15, корп.2, кв.91, КН 77:06:0003013:1633.

1.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): квартира.

1.3. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Представителей Исполнителя документы, содержащие такие характеристики: Среднее жилое состояние/ требуется косметический ремонт.

1.4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности.

1.5. Наличие ограничений (обременений): Ипотека в силу закона.

1.6. Цель оценки: Банкротство.

1.7. Предпосылки стоимости²: _____.

1.8. Вид стоимости Объекта оценки: рыночная и ликвидационная стоимости (исходя из срока экспозиции в 180 дней).

1.9. Дата определения стоимости Объекта оценки: _____.

1.10. Дата осмотра Объекта оценки: _____.

1.11. Специальные допущения / иные существенные допущения: _____.

1.12. Ограничения оценки: _____.

1.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета: _____.

1.14. Предполагаемые пользователи результата оценки и Отчета (помимо Заказчика оценки): _____.

1.15. Предполагаемое использование результатов оценки: принятие управленческих решений.

1.16. Форма составления Отчета: электронно.

1.17. Формы представления итоговой стоимости³: _____.

¹ Слова «Объект № 1», «Объект № 2» и т.д. включаются в случае оценки нескольких Объектов.

² При необходимости.

³ Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Задание на оценку

1.18. Порядок и сроки предоставления Заказчиком информации Исполнителю: электронный / в бумажном виде (*выбрать нужное*) в срок электронный, 2 рабочих дня.

1.19. Особенности осмотра Объекта оценки: необходимо проведение внешнего осмотра, включая осмотр входной двери в квартиру, лестничной площадки.

1.20. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта оценки:

1.21. Препятствия к осмотру Объекта оценки: _____.

1.22. Необходимость привлечения Исполнителем отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):

1.23. Оценку осуществляет(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) работник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)) Русаков Павел Владимирович; Коголь Мария Михайловна; Симакова Ирина Юрьевна; Ерохина Кристина Игоревна.

Оценщик Русаков Павел Владимирович является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 10 августа 2009 года за регистрационным № 005871. Место нахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2404769503 от 27.06.2023; период страхования: с 04.07.2023 по 03.07.2024; страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов рублей).

Оценщик Коголь Мария Михайловна является членом НП саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 марта 2014 года за регистрационным № 0703. Место нахождения: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2296276721 от 13.12.2022; период страхования: с 10.01.2023 по 09.01.24; страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей).

Оценщик Симакова Ирина Юрьевна является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 17 октября 2016 года за регистрационным № 009999. Место нахождения: 119180, 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2296272303 от 13.12.2022; период страхования: с 23.12.2022 по 22.12.2023; страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей).

Оценщик Ерохина Кристина Игоревна является членом саморегулируемой организации Ассоциация «РОО». Включен в реестр оценщиков 27 июня 2023 года за регистрационным № 010697. Место нахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2335528416 от 28.02.2023; период страхования: 01.03.2023 по 29.02.2024; страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов рублей).

1.24. Оценка Объекта оценки будет проводиться в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

Задание на оценку

Федерации». При проведении оценки Объекта оценки будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»; Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»⁴.

1.25. Стоимость услуг по оценке Объекта оценки: 3 300 (три тысячи триста) рублей 00 копеек (НДС не облагается)⁵.

2. Объект оценки № 2.

3. При оказании услуг Исполнитель в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Представителями Исполнителя во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Риск ответственности Исполнителя по основаниям, указанным в настоящем пункте, на момент подписания Сторонами настоящего Задания застрахован в соответствии с Полисом № 922/2440594617, выданным САО РЕСО Гарантия 25.08.2023, действующим с 02.09.2023 по 01.09.2024, страховая сумма 1 001 000 000 (один миллиард один миллион) рублей.

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона, в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

4. Срок проведения оценки в соответствии с настоящим Заданием: 2 ⁶ рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

⁴ Указывается полное наименование саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются Представители Исполнителя.

⁵ Указывается в соответствии с п. 3.1 Договора.

⁶ Указывается в соответствии с п. 5.4 Договора.

Задание на оценку

5. Настоящее Задание вступает в силу с момента подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

6. Вариант 1. Настоящее Задание составлено в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

или

Вариант 2. Настоящее Задание составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:

 / _____ /
М.П.

Заказчик:
Сахневич Д.Л.

От имени Исполнителя:

_____ / _____ /
М.П.

Исполнитель:
Русаков П.В.

Заключение к отчету № ДПА127600/23 от 26.09.2023

Сведения об Оценщике и Заказчике/Заемщике	
Заказчик	ВТБ(ПАО). ОГРН 1027739609391 присвоен 22.11.2002, место нахождения: -
Заемщик	Фальковский Александр Львович
Оценщик	ООО "Московская служба экспертизы и оценки" Почтовый адрес: 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение П, этаж 2, кабинет 29 ИНН 7702809451, ОГРН 1137746159176, дата присвоения: 25.02.2013 г.
Основание проведения оценки	Договор № 541/2023/ДФУ от 06.09.2023 г.
Оценку проводил	Оценщик Русаков Павел Владимирович Член Ассоциация "РОО", Диплом о профессиональной переподготовке ИП №987292 Международной академии оценки и консалтинга, выдан 04.06.2009г. Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 922/2404769503 от 27.06.2023 г., выдан СПАО "РВСО-ГАРАНТИЯ". Срок действия полиса с 04.07.2023 г. по 03.07.2024 г. Страховая сумма – 30 000 000 руб.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	квартира общей площадью 76,50 кв. м, расположенная на 8-м этаже двадцатипятиэтажного дома
Место нахождения (адрес)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91
Адрес по ФИАС/ По заданию	г Москва, ул Обручева, д 15 к 2, кв 91
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Даты	
Дата осмотра	26.09.2023
Дата оценки	26.09.2023
Дата составления Отчета	26.09.2023
Рыночная стоимость	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	25 063 000 (двадцать пять миллионов шестьдесят три тысячи)
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	20 877 000 (двадцать миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч)

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО № I-VI,7,9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты Ассоциация "РОО".

Заключение и Отчет утвердил:

Оценщик
ООО "Московская служба экспертизы и оценки"

Русаков Павел Владимирович

Генеральный директор
ООО "Московская служба экспертизы и оценки"



Русаков Павел Владимирович

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 76,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91
Адрес по ФИАС	г Москва, ул. Обручева, д 15 к 2, кв. 91
Кадастровый/условный номер	77:06:0003013:11633
Правообладатели оцениваемого имущества	Фальковский Александр Львович, Право собственности, дата получения права: 22.12.2000
Отражения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации по данным с сайта Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Дата осмотра	26.09.2023
Дата оценки	26.09.2023
Период проведения оценки	С 26.09.2023 по 26.09.2023
Основание для проведения оценки	Договор № 541/2023/ДФУ от 06.09.2023
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 25 063 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	25 063 000 (двадцать пять миллионов шестьдесят три тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	20 877 000 (двадцать миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч) рублей

Оценщик

Русаков Павел Владимирович

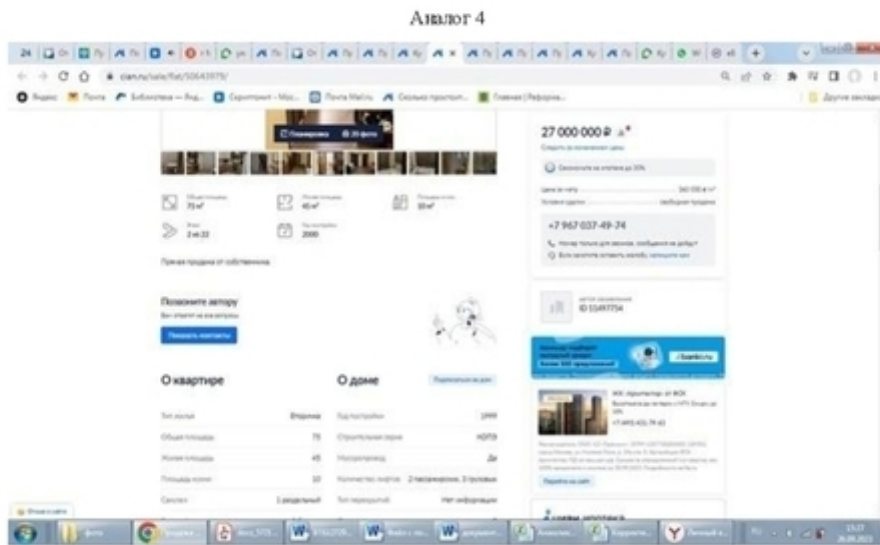


Генеральный директор

Русаков Павел Владимирович




Сканы с подписями и печатями




Пронумеровано, прошито и скреплено печатью
**ООО «МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА
ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»**
/ Русяков П.В. /



15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра

 **Помещение**
Дата обновления информации: 23.10.2022

[действия ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:06:0003013:11633
Дата присвоения кадастрового номера	26.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вк.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Обручева, дом 15, корпус 2, квартира 91
Площадь, кв.м	76.5
Назначение	Жилое
Этаж	8

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14008219.47
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	31.12.2021

[Ранее присвоенные номера](#)

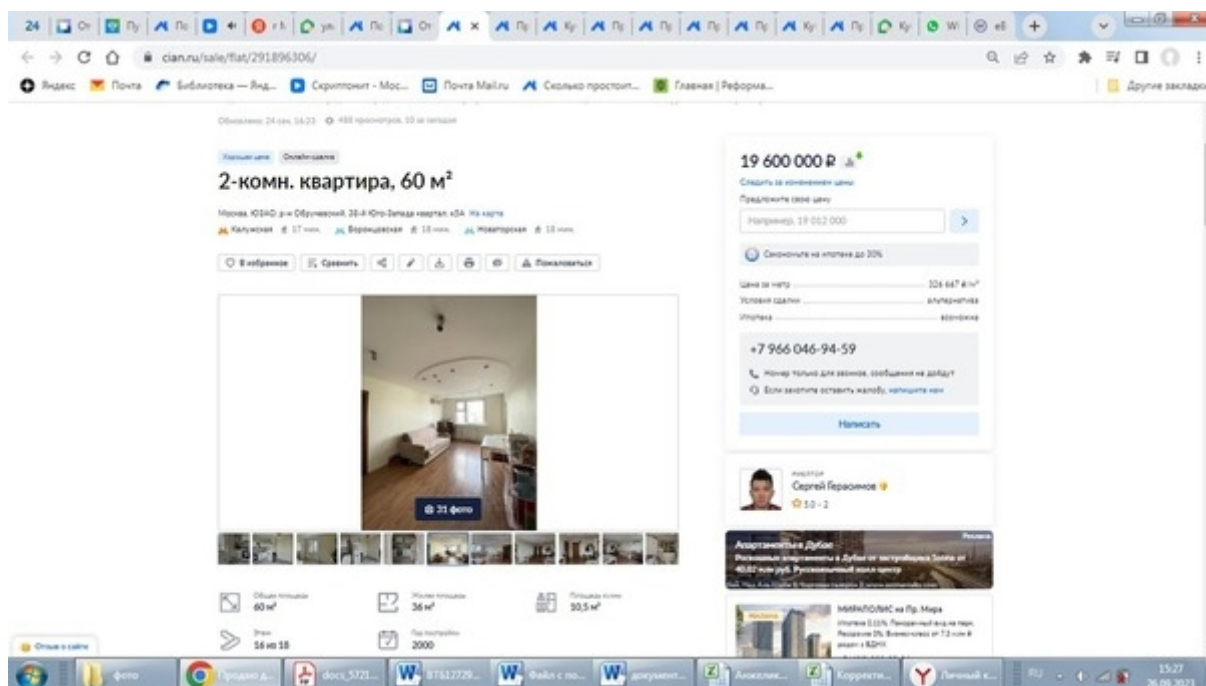
Данные Росрестра

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-01/13-196/2000-2691.2-1 от 22.12.2000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 77.06.0003013:11633-77/003/2019-3 от 11.04.2019 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2021-4 от 28.04.2021 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2021-5 от 29.04.2021 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2021-8 от 21.09.2021 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2021-9 от 12.10.2021 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2021-10 от 25.10.2021 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2022-13 от 17.05.2022 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2022-14 от 24.08.2022 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2023-19 от 20.06.2023 Запрещение регистрации № 77.06.0003013:11633-77/055/2023-20 от 21.06.2023

16 Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1



Аналог 2

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "2-комн. квартира, 61,5 м²". The location is "Москва, ЮЗАО р-н Обручевский, ул. Мухоморова, 26К1". The listing includes a large photo of the apartment interior, a gallery of smaller photos, and a sidebar with contact information and a price of 20,799,000 R. The sidebar also features a calculator for interest payments and a contact number +7 905 719-83-17. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications and the system clock.

Обновлено сегодня, 10:24 · 4 402 просмотра, 53 закладки

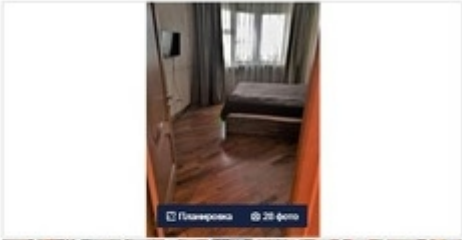
[Пополнить сайт](#)

2-комн. квартира, 61,5 м²

Москва, ЮЗАО р-н Обручевский, ул. Мухоморова, 26К1. На карте

Проект Вандалина · 1 мин. до Мухоморова · 8 10 мин.

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Печать](#) [Поделиться](#) [Пополнить сайт](#)



[Планером](#) [20 фото](#)

[Оформить заявку](#)

Общая площадь: 61,5 м² | Жилая площадь: 37,4 м² | Площадь кухни: 13,3 м²

Этаж: 11 из 22 | Год постройки: 2003

20 799 000 Р

Связать со стоимостью цены

Предложить свою цену

Например, 20 175 000

Сэкономьте на ипотеке до 20%

Цена за метр: 338 195 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: ипотека

+7 905 719-83-17

Иногда только для звонка, сообщения не придут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

агентство недвижимости

ZION

Документы готовы

агент

Олеся Пестерова

4,8 · 18

Вашему выбору
выпущены заказы

Более 500 предложений!

[banki.ru](#)

15:27 26.09.2023

Аналог 2

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a 2-room apartment (Арт. 22549780) with a total area of 61.5 m², including a balcony of 11 m² and a kitchen of 11 m². The apartment is located in a modern building in the Park of the Future (Парк Будущего) area of Moscow. The listing includes a detailed description of the apartment's features, such as its location, amenities, and the quality of the construction. The price is listed as 20,799,000 RUB. The listing also features a contact form, a phone number (+7 905 719-83-17), and a button to contact the agent. The agent's name is Olesya Pasternak. The listing is part of a collection of similar properties, with options to view more listings or contact the agent. The website's interface is in Russian, and the listing is presented in a clean, professional layout. The browser's address bar shows the URL cian.ru/sale/flat/270253483/. The browser's tabs and bookmarks are visible at the top, and the Windows taskbar is visible at the bottom.

Общая площадь: 61,5 м²
Жилая площадь: 37,4 м²
Площадь кухни: 11,3 м²
Этаж: 11 из 22
Год постройки: 2003

Арт. 22549780 Продается 2-ух комнатная квартира, со встроенной мебелью и техникой. Есть кондиционер, специальная ниша для сушилки (Малые Тёплые), уютная, расположенная в зеленом - престижном районе Москвы. Влажной не требуется, заказки и живки. За счёт балкона, увеличена площадь кухни. Очень хорошая шумо и теплоизоляция. Тонкие соседи. Чистый подъезд, консьерж. У дома большая парковка. В шаговой доступности: детские площадки, детские сады, школы, гимназия 1514, супермаркеты, фитнес-клубы, Парковая поликлиника 150, детская поликлиника 80, Роддом 4, Воронцовский парк. В легкой доступности: ТЦ Рюк, м. Новогорская - 12 мин пешком, Московская промьзона.

Оперативный поиск.
Быстрый вывод на сделку.
Полная стоимость в ДДУ.

ZION - официальный золотой партнер ПАО "Сбербанк". Оперативно согласуем для Вас ипотечный кредит с низкой процентной ставкой. Также Вы получаете гарантию по сделке.

Скрыть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Быть продавцом

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

20 799 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 20 175 000

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 208 195 ₽/м²
Уровень сделки: свободная продажа
Ипотека: ипотеками

+7 905 719-83-17
Иногда только для звонков, сообщения не добавит
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

ИНТЕРЕСНО НЕДВИЖИМОСТИ
ZION
Делайте правильно

АГЕНТ
Олеся Пастернак
4,4 / 5

Вопросы задавайте
выполняем заказы.
Более 500 предзаказов!

Телефон на Рабочее время

О квартире О доме Подписаться на дом

Оформить заявку

фото Процесса... docs_5721... 976322729... Файл с по... документ... Диалог... Корреспондент... Личный к...

15:27 26.09.2023

Аналог 3

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website rian.ru/sale/flat/288395436/. The listing is for a 3-room apartment with a total area of 80.5 m². The price is listed as 29,900,000 RUB. The location is in Moscow, near the Obukhovskaya station. The listing includes a main photo of the living area and a gallery of 17 photos. On the right side, there is a price calculator showing a net price of 27,429,000 RUB and a total price of 29,900,000 RUB. The listing also features a 'Попросить цену' (Request price) button and a 'Написать' (Write) button. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications and the system clock showing 15:27 on 26.09.2023.

Обновлено 24 сен 13:21 · 1 593 просмотров, 6 в избранном

3-комн. квартира, 80,5 м²

Москва, ЮЗАО р-н Обуховский, ул. Мухоморова, 28/2 На карте
д. Мухоморова в 13 мин., д. Воронцовская в 17 мин., д. Кашицкая в 8 мин.

В избранном Сравнить Добавить в избранное

29 900 000 ₽
Скрыть за конечную цену
Предложить свою цену
Например, 29 000 000

Скиньте на ипотеку до 20%

Цена за метр 371 429 руб/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека ипотека

27 964 538-67-02

Ипотека только для заемщиков, одобренных банком
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

интерьер ID 24119
★4.2 - 3

Вам могут понравиться
похожие объекты
Более 500 предложений

Риэлтор ВАРК - и. Давид
Написать риэлтору
+7 916 538-67-02
+С Оплатить под ключ или ипотекой
Позвоните сейчас. Работает 8 ч.

Общая площадь: 80,5 м²
Жилая площадь: 55 м²
Площадь кухни: 12 м²
Этаж: 21 из 22
Подъезд: 2004

Оценить сайт

фото
Купити.ру...
docx_5721...
37612729...
Файл с по...
документ...
Акселер...
Корреспонд...
Личный к...

15:27
26.09.2023

Аналог 3

29 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 29 000 000

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 271 429 ₽/м²
Уровень сделки свободная продажа
Ипотека ипотека

+7 964 538-67-02
Можно только для звонка, сообщения не будет
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Ипотека
ID 24119
4.2 - 3

Вашему менеджеру
выпущены
более 500 предоплат!

PRIME PARK – на Динамо
Найдено предложение от 241 000 руб
→ Специально для вас от застройщика
Презентация: План 4 кв
+7 495 124-42-75

О квартире		О доме	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2004
Общая площадь	80.5	Строительная серия	КОПЭ
Жилая площадь	55	Мусоропровод	Да
Площадь кухни	12	Количество лифтов	3 пассажирских
Высота потолков	2.64 м	Тип перекрытий	Нет информации

Напишите автору
Связаться со мной Хочу посмотреть Быть продавцом

или сразу же позвоните по телефону
Показать контакты

Оценки в сайтах

Ссылка Контракт

фото
Узнать больше
docx_5721...
87632729...
Файл с по...
документ...
Анализ...
Корректи...
Личный к...

15:27
26.09.2023

Аналог 4

