



ОТЧЕТ № 5443/24-М

об оценке квартиры

Адрес: Российская Федерация, Московская обл., Домодедовский р-н, город Домодедово, мкр. Северный, проезд 1-й Московский, д. 22 а, кв. 2

Адрес по ФИАС/ По заданию: Московская обл, г Домодедово, мкр Северный, 1-й Московский проезд, д 22А, кв 2

Дата определения стоимости: 13.11.2024

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Козлова Елена Сергеевна

Исполнитель: ООО ЦИТ "Севиаль"

Дата составления: 13.11.2024

Москва • 2024



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	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	47
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	47
7.2	Основные понятия и терминология.....	47
7.3	Выбор подходов к оценке.....	48
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 52	
8.1	Выбор объектов-аналогов	52
8.2	Обоснование корректировок.....	54
8.3	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	60
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	62
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	67
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	68
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	69
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	80
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	88

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 34,60 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Домодедовский р-н, город Домодедово, мкр. Северный, проезд 1-й Московский, д. 22 а, кв. 2
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 34,60 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Домодедовский р-н, город Домодедово, мкр. Северный, проезд 1-й Московский, д. 22 а, кв. 2 Кадастровый/условный номер: 50:28:0030206:646
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из ЕГРН Задание на оценку
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, выдан 26.04.2023
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
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.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	13.11.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для принятия управленческих решений ВТБ ПАО
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	ВТБ ПАО
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ 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	В соответствии с Заданием на оценку по договору №615/2024/ДФУ необходимо проведение внешнего осмотра.
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми	Отсутствует

Параметр	Значение
профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	

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: "СМАО"

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 ЦИТ "Севиаль", ИНН 7715233528, ОГРН 1037739488489 от 07.02.2003
Место нахождения Исполнителя	РФ, 127018, г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д. 40, строение 1, этаж 3, офис 307
Почтовый адрес Исполнителя	РФ, 127018, г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д. 40, строение 1, этаж 3, офис 307
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/с: 40702810900000000829 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва К/с: 30101810945250000297 БИК: 044525297
Контактная информация	Тел./факс 8-495-640-28-25, 8-977-714-15-85, 8-977-394-47-70, email: info@sevial.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№ 001PIL-675551/2024, выдан ПАО "Группа Ренессанс Страхование", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 13.03.2024, срок действия: с 09.04.2024 по 08.04.2025.
Оценщик	Лебедева Марина Игоревна Почтовый адрес Оценщика: РФ, 127018, г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д. 40, строение 1, этаж 3, офис 307 Трудовой договор: № б/н от 02.02.2015 E-mail: 6603139@mail.ru Номер контактного телефона: 8-495-640-28-25, 8-977-394-47-70, 8-495-660-31-39, 8-967-260-11-77
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Институт повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ. Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 408527 от 25.12.2003 г. Регистрационный № 609-ИПК. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Институт профессиональной оценки. Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 323463 от 18.12.2003 г. Регистрационный № 294-2003. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Стаж в области оценочной деятельности	С 05.01.2004
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № № 035548-1 от 15.12.2023 Дата выдачи аттестата: 15.12.2023
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	"СМАО"(г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 53, пом. 2), дата вступления 19.10.2007, дата выдачи св-ва 19.10.2007, номер в реестре СРО 903
Сведения о страховом полисе Оценщика	ПАО «Группа Ренессанс Страхование», страховой полис №№ 001 PIL-677963/2024, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 16.05.2024, срок действия полиса: с 01.06.2024 по 31.05.2025
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 34,60 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Домодедовский р-н, город Домодедово, мкр. Северный, проезд 1-й Московский, д. 22 а, кв. 2
Адрес по ФИАС	Московская обл, г Домодедово, мкр Северный, 1-й Московский проезд, д 22А, кв 2
Кадастровый/условный номер	50:28:0030206:646
Правообладатели оцениваемого имущества	Козлова Елена Сергеевна, Право собственности, дата получения права: 05.05.2023
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	13.11.2024
Дата оценки	13.11.2024
Период проведения оценки	С 13.11.2024 по 13.11.2024
Основание для проведения оценки	Договор № 615/2024/ДФУ от 26.08.2024
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	97,9559 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 574 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 574 000 (четыре миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 46 694 (сорок шесть тысяч шестьсот девяносто четыре) доллара США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	3 810 000 (три миллиона восемьсот десять тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 38 895 (тридцать восемь тысяч восемьсот девяносто пять) долларов США

Оценщик

Лебедева Марина Игоревна

Директор по развитию, действующий на основании доверенности № № 1 от 09.01.2024

Лебедева Марина Игоревна

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. 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.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
13. В ходе расчетов перевод показателей, номинированных в иностранной валюте, в рубли РФ и наоборот осуществлялся по курсу ЦБ РФ на дату оценки.
14. Общая площадь объекта оценки определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ. «Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас».
15. В соответствии с п. 3, пп. 22, ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.
16. В соответствии с заданием на оценку, Оценщику не требуется приводить обоснование использования в расчетах лишь части доступных объектов-аналогов.

17. Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для принятия управленческих решений ВТБ ПАО

19. В связи со сложившейся с февраля 2022 г. политической ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки. В условиях большей неопределенности могут присутствовать более высокие погрешности, что следует учитывать при использовании результатов оценки. Несмотря на то, что в соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, с учетом существенной неопределенности, Оценщик не рекомендует использовать результаты оценки позже, чем через 2 месяца после даты оценки без проведения ее актуализации на дату сделки или наиболее приближенную к ней.

20. В соответствии с Заданием на оценку по договору №615/2024/ДФУ необходимо проведение внешнего осмотра.

21. Согласно Заданию на оценку и специальным требованиям Банка-залогодержателя Оценщику не предоставляются на рассмотрение документы технической инвентаризации. В рамках настоящей работы определение стоимости Объекта оценки произведено без документов технической инвентаризации, так как, согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (п.4 раздел III «Общие требования к проведению оценки для целей залога»), Оценщик учитывает специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку.

22. В рамках настоящей работы определение стоимости Объекта оценки произведено на основании документов, предоставленных Заказчиком. В случае, если при предоставлении документов технической инвентаризации будет выявлено расхождение с фактическими параметрами Объекта оценки, то его стоимость может существенно меняться по сравнению со стоимостью, указанной в настоящем Отчёте.

23. В соответствии с правоустанавливающими документами имеется ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона. При расчете рыночной стоимости объекта оценки это ограничивающее условие не учитывалось.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Домодедовский р-н, город Домодедово, мкр. Северный, проезд 1-й Московский, д. 22 а, кв. 2, кадастровый/условный номер 50:28:0030206:646.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Московская область
Ближайшее шоссе	Каширское шоссе — 1,5 км
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Домодедовская»
Расстояние от метро	30 мин./т.
Расстояние до МКАД	20 км

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Есть
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	Городской лес, река Рожайка, Ивановские пруды, Олимпийский сквер	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
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	Не производился
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных

Описание здания, подъезда		
Физический износ здания, %	20 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Нет данных	
Этажность дома	10	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Значительные 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=32b8aa10-0f06-46fe-87a0-98869c2fb325&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://domodedovo.domclick.ru/building/mkr-severnyj--1-j-moskovskij-proezd--22A	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://domodedovo.domclick.ru/building/mkr-severnyj--1-j-moskovskij-proezd--22A	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1 (в соответствии с правоустанавливающими документами)
Площадь Объекта оценки, кв. м	34,60 (в соответствии с правоустанавливающими документами)
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
Площади комнат, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет данных (в соответствии с правоустанавливающими документами)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Нет данных

Описание Объекта оценки	
Вид из окна	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Нет данных
Видимые дефекты отделки	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных
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	Требуется проведения ремонтных работ.

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Козлова Елена Сергеевна
Вид права	Право собственности, дата получения права: 05.05.2023
Обременения	Ипотека в силу закона
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.: ПИНО, 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:

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

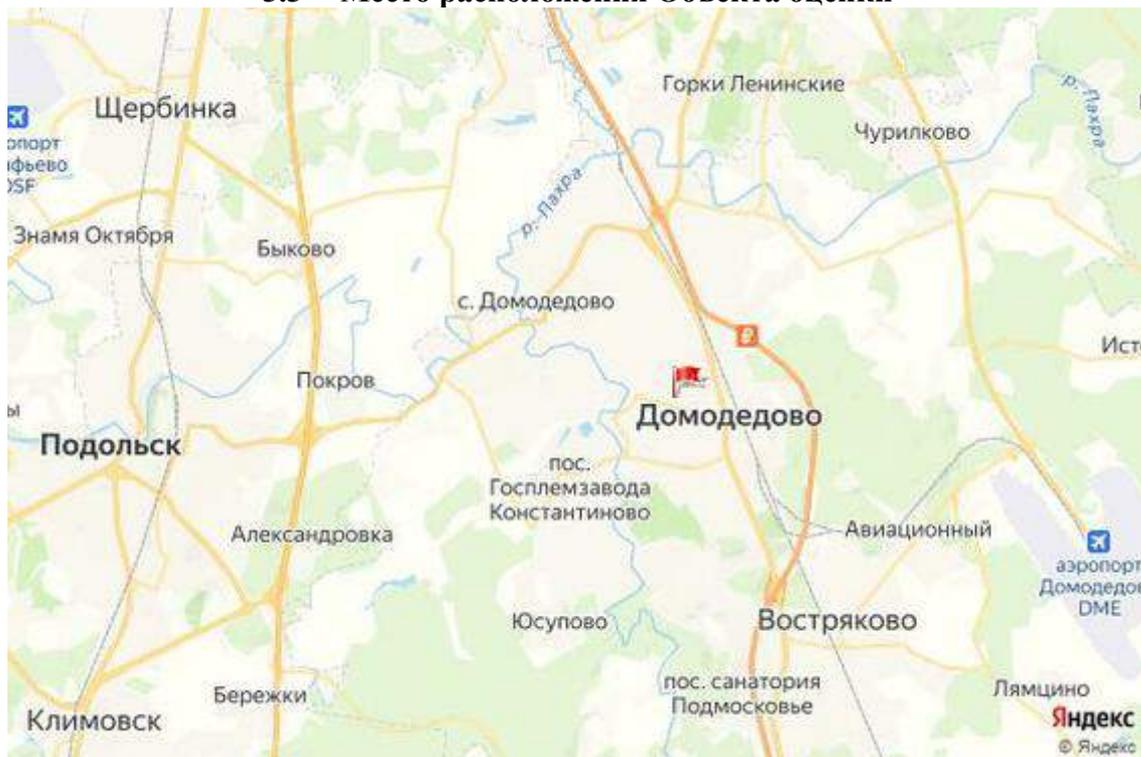
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	96	24	20%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 20%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Московская, Домодедово микрорайон Северный, 1-й Московский, 22А, 2	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Адресный указатель



3. Прилегающая территория



4. Прилегающая территория



5. Прилегающая территория



6. Вход в подъезд



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

Состояние любого рынка во многом связано с основными макроэкономическими показателями страны и региона, в котором этот рынок находится. По этой причине анализу состояния той или иной отрасли (рынка) предшествует анализ состояния макроэкономической ситуации в целом.

Макроэкономический анализ проводится Специалистом с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Социально-экономическое положение России. Январь 2024 года

Социально-экономическое положение России

	2023 г.	В % к 2022 г.	Справочно 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	171041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Реальные располагаемые денежные доходы		105,4 ²⁾	99,0
1) Первая оценка.			
2) Оценка.			

Социально-экономическое положение России (продолжение)

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январь 2023 г. в % к	
				январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,4	71,9	97,3	72,0
Индекс промышленного производства		104,6	80,7	97,1	79,3
Продукция сельского хозяйства млрд рублей	251,4	99,8	46,3	101,3	48,9
Ввод в действие жилых домов млн м ² общей площади жилых помещений	12,1	101,0		116,1	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	473,8	98,3	100,7	98,3	102,1

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январь 2023 г. в % к	
				январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
в том числе железнодорожного транспорта	207,2	90,6	99,0	101,7	102,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3943,2	109,1	79,2	92,5	80,0
Объем платных услуг населению млрд рублей	1303,7	106,2	95,4	101,4	94,3
Индекс потребительских цен		107,4	100,9	111,8	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,4	98,6	95,3	99,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,1	78,6	93,9	82,9	98,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда) млн человек	0,4	74,3	95,7	77,4	96,8

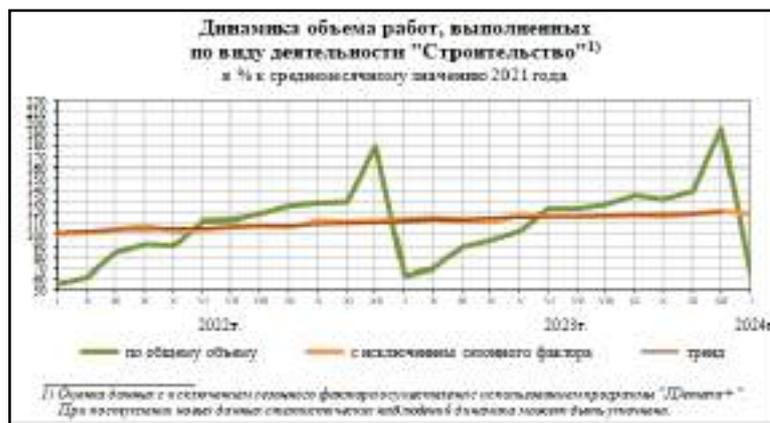
Социально-экономическое положение России (продолжение)

	2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.	В % к		Справочно		
				декабрь 2022 г.	ноябрь 2023 г.	2022 г. в % к 2021 г.	декабрь 2022 г. в % к	
							декабрь 2021 г.	ноябрь 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	73709 ⁴⁾	114,1	10381 ⁵⁾	116,6	141,5	114,1	112,6	140,1
реальная		107,8		108,5	140,5		100,6	139,0
4) Данные предварительные.								

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил - 105,4%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2024 г. составил 731,9 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Динамика объёма работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»



Жилищное строительство. В январе 2024 г. возведено 709 многоквартирных домов. Населением построено 59,7 тыс. жилых домов. Всего построено 120,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 9,1 млн кв. метров, или 74,9% от общего объема жилья, введенного в январе 2024 года.

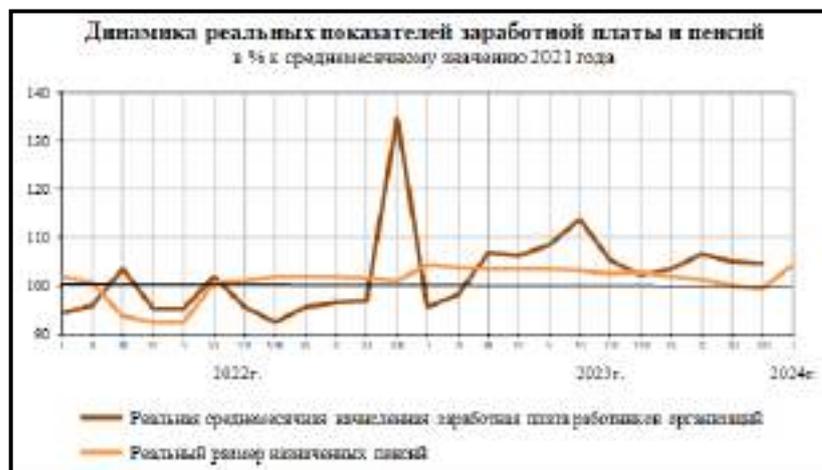
В январе 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в январе 2024 г. составил 100,6%, (в январе 2023 г. - 100,3%). В январе 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в январе 2023 г. - на 1,3%).

Цены и тарифы на услуги в январе 2024 г. выросли на 0,8% (в январе 2023 г. - на 1,0%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2024 г. составила 21583,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8%.

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце января 2024 г. составила 31687,1 рубля и за месяц выросла на 1,7%, в Санкт-Петербурге - 24312,2 рубля и за месяц увеличилась на 0,6%.

Динамика реальных показателей заработной платы и пенсий



Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2023 г., по предварительным данным, составила 73709 рублей и по сравнению с 2022 г. выросла на 14,1%, в декабре 2023 г. - 103815 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 16,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2024 г. составила 351 млн рублей и по сравнению с 1 января 2024 г. увеличилась на 4,5 млн рублей (на 1,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 февраля 2024 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2024 г., приходится 4,8 млн рублей (1,4%), в 2023 г. - 174,3 млн рублей (49,6%), в 2022 г. и ранее - 172,4 млн рублей (49,0%).

На 1 февраля 2024 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 45 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 7 субъектах, осталась без изменения - в 12 субъектах, образовалась - в 4 субъектах, выросла - в 17 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2024 г. составила 3 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, задолженность из федерального бюджета и местных бюджетов отсутствовала.

На 1 февраля 2024 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 84 субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за январь 2024 г. увеличилась на 5 млн рублей (101,3%) и на 1 февраля 2024 г. составила 348 млн рублей, или 99,1% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

В январе 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 20782 рубля и по сравнению с январем 2023 г. увеличился на 7,6%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2024 г. составила 75,4 млн человек, из них 73,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,1 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в январе 2024 г. составил 60,6%. Среди занятых доля женщин в январе составила 48,6%. Уровень занятости сельских жителей (55,1%) ниже уровня занятости городских жителей (62,4%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в декабре 2023 г. составила 32,3 млн человек (94,5% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,9 млн человек. По сравнению с ноябрем 2023 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,2%.

В 2023 г. в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях (без субъектов малого предпринимательства) удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,6%; лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, - 3,4%.

Безработица. В январе 2024 г. 2,1 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в январе 2024 г. составил 2,9% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в январе 2024 г. у женщин составила 6,1 месяца, у мужчин - 5,5 месяца. Снизилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев, на 6,4 п.п. по сравнению с декабрем 2023 г. и составила 26,9% (в городской местности - 27,7%, в сельской - 25,5%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 15,2% безработных (в городской местности - 15,0%, в сельской - 15,4%).

По данным проведенного обследования, в январе 2024 г. 21,3% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 69,2% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

В январе 2024 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 49,9%, уровень безработицы женщин (2,9%) выше уровня безработицы мужчин (2,8%).

Из 2,1 млн безработных 0,8 млн составляют сельские жители, 1,4 млн - городские. Уровень безработицы среди сельских жителей (4,4%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (2,4%). Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в январе 2024 г. составил 38,1 года.

Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 19,5%, лица в возрасте 50 лет и старше 21,2%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 25,2%.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу января 2024 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,5 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,4 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,3 млн человек получали пособие по безработице.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>)

Социально-экономическое положение Московской области в январе 2024 года

Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 года	декабрю 2023 года	январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	115,2	72,0	100,6 ²⁾	64,6 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей:					
Добыча полезных ископаемых	1 189,5	116,7	80,7	130,5 ²⁾	81,8 ²⁾
Обрабатывающие производства	333 563,2	115,0	65,1	108,5 ²⁾	62,5 ²⁾
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	47 535,5	111,2	104,3	114,4 ²⁾	101,8 ²⁾
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11 429,5	116,5	87,5	115,8 ²⁾	96,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	29 237,9	89,8	28,8	91,7 ³⁾	30,8 ³⁾

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

²⁾ Данные за 2023 год 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).

Основные экономические и социальные показатели (продолжение)

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 года	декабрю 2023 года	январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1 042,7	95,0	х	58,6	х
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	1 593 544,8	106,2	х	99,6 ²⁾	х
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	778 253,1	107,2	67,2	84,3	71,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	300 143,3	108,5	80,8	86,2	83,3
Оборот общественного питания, млн рублей	16 656,3	117,3	94,2	96,8	95,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	69 869,1	101,4	89,9	100,3	88,8
Индекс потребительских цен, %	х	107,2	100,8	113,5	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	8 578	50,1	88,3	83,3	96,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ³⁾					
номинальная, рублей	110 081,6	117,1	127,9	111,8	131,6
реальная	х	109,2	127,6	98,0	130,6

¹⁾ Данные за январь-декабрь 2023 г., январь-декабрь 2023 г. к январю-декабрю 2022 г., январь-декабрь 2022 г. к январю-декабрю 2021 г.

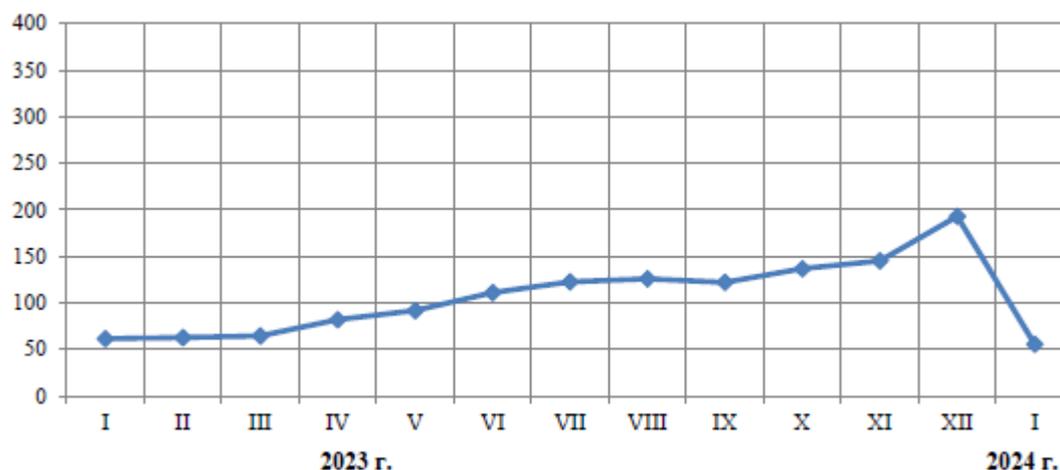
²⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

³⁾ Данные приведены за декабрь 2023 г., декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г., декабрь 2023 г. к ноябрю 2023 г., декабрь 2022 г. к декабрю 2021 г., декабрь 2022 г. к ноябрю 2022 г.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2024 г. составил 29 237,9 млн рублей или 89,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе 2024 г. на 14 262,4 млн рублей или 84,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в процентах к среднемесячному значению 2021 года (в сопоставимых ценах)



Жилищное строительство. В январе 2024 г. организациями-застройщиками возведено 7 жилых зданий. Населением построено 3 397 жилых домов, из них 905 на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 3 786 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 042,7 тыс. квадратных метров.

В январе 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 1 027,1 тыс. квадратных метров (из них 219,3 тыс. квадратных метров построено на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 98,5% от общего объема жилья, введенного в январе 2024 г.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в январе 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Московской области в конце января 2024 г. составила 24 060,12 рубля и за месяц увеличилась на 0,4%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в январе 2024 г. составила 6 267,79 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с декабрем 2023 г. на 1,8%.

В 2023 г., по оценке, объем денежных доходов населения сложился в размере 6 477 443,4 млн рублей и увеличился на 14,3% по сравнению с 2022 г.

Денежные расходы населения в 2023 г., по оценке, составили 5 989 520,0 млн рублей и увеличились на 12,1% по сравнению с 2022 г. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 5 034 780,4 млн рублей, что на 13,5% больше, чем в 2022 г. В 2023 г., по оценке, прирост сбережений населения составил 487 923,4 млн рублей (в 2022 г. - 323 970,1 млн рублей).

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-декабре 2023 г., по оперативным данным составила 82 457,1 рубля и увеличилась по сравнению с январем-декабром 2022 г. на 16,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-декабре 2023 г. составила 107,9% к уровню января-декабря 2022 г.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2023 г. - январь 2024 г. составила 4 690 тыс. человек, в их числе 4 584 тыс. человек или 97,7% были заняты в экономике, и 106 тыс. человек (2,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В общей численности занятого в экономике населения в декабре 2023 г. 1 738,3 тыс. человек составляли штатные работники предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без учета внешних совместителей). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы на этих предприятиях и организациях привлекалось 273,1 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Всего число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, на предприятиях и в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в декабре 2023 г. составило 2 011,4 тыс. человек.

Прием, увольнение и неполная занятость работников организаций. Прием и увольнение работников. В 4 квартале 2023 г. в организациях (без субъектов малого предпринимательства) численность принятых работников организаций превысила численность выбывших работников на 9,3 тыс. человек.

По сведениям обследованных организаций в 4 квартале 2023 г. было принято на работу 9,1% работников списочного состава, выбыло по различным причинам 8,6% работников списочного состава.

В общей численности принятых работников доля приема на дополнительно введенные рабочие места составила 8,9%.

В общей численности выбывших работников наибольший удельный вес (85,9%) составляют уволившиеся по собственному желанию.

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу января 2024 г. составила 10 262 человека, из них 8 578 человек имели статус безработного, из них 5 728 человек получали пособие по безработице.

На конец января 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу января 2024 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,13 человека или 37,1% к соответствующему периоду прошлого года.

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе%202024%20года».pdf>)

Выполненный анализ выявил существенное влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта в негативную сторону.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение (квартиру). Таким образом, сегмент, к которому относится оцениваемый объект - жилая недвижимость Московской области.

Обзор рынка жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости Московской области

Вторичный рынок московского региона готов к развороту цен. И если в «старой» Москве ценовая динамика в марте все еще была положительной, то за МКАД стоимость метра топталась на месте или ползла вниз. В Подмосковье квартиры за месяц подешевели в среднем на 0,2% до 154 370 руб. за кв. м. По итогам марта символический плюс показала только «старая» Москва, прибавившая 0,2% (272 170 руб. за кв. м в среднем).

Цены на недвижимость (www.ign.ru)	Мар 24	Фев 24
Подмосковье	154 367	-0,2%

На цены в Московской области давит растущий объем предложения. В принципе, на фоне слабого спроса предложение увеличивается везде, но если в Москве, «старой» и Новой, квартир в экспозиции за месяц стало больше примерно на 10%, то в Подмосковье показатель прибавил сразу 20%.

Фактически, в Подмосковье на вторичном рынке жизнь все еще теплится только в дальней зоне, где жилье продолжает пользоваться спросом благодаря большой разнице в цене с более близкими к МКАД локациями.

Цены на жильё по типам домов (www.ign.ru)	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	-0,3%
Современная панель	0,0%
Старый и типовой советский кирпич	-0,2%
Современный монолит-кирпич	-0,2%

Цены на жильё по комнатности (www.ign.ru)	Подмосковье
Однокомнатные квартиры	-0,4%
Двухкомнатные квартиры	-0,1%
Трехкомнатные квартиры	0,0%

Цены на жилье по территориям за МКАД (www.ign.ru)	Мар 24	Фев 24
Ближнее Подмосковье	170 026	-0,2%
Среднее Подмосковье	137 402	-0,2%
Дальнее Подмосковье	107 680	+0,2%

Ипотечные ставки достигли заградительного уровня еще в прошлом году, однако дефицит предложения долго препятствовал снижению цен. Но на фоне низкой покупательской активности количество квартир на рынке постепенно увеличивается, и это давит на цены. Первыми на изменение баланса спроса и предложения всегда реагируют бюджетные сегменты, но, скорее всего, уже в ближайшие месяцы они потянут за собой весь рынок.

Источник информации: <https://www.irn.ru/>

Новостройки Подмосковья

Территория Московской области обширна и состоит из 60 административнотерриториальных единиц и муниципальных образований. Стоит отметить, что наиболее высокая деловая активность, включая девелопмент, сосредоточена на территориях в пределах 30 км от МКАД, в связи с этим в рамках раздела рассматривается рынок Московской области в пределах ЦКАД.

Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД в I квартале 2024 года представлен в 188 проектах и насчитывает 40,4 тыс. лотов (-0,7% к предыдущему периоду). Увеличивается концентрация объёмов в ближнем радиусе юго-восточного и восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 38,3% от всего объёма предложения (+2,4 п.п. за квартал).



Новое предложение I квартала 2024 года

Комфорт-класс (квартиры)

- RIGA HILLS (корп. 3)
- «АРТ»
- «Дюна»
- «Егорово Парк» (корп. 3.3)
- «Катуар» (корп. 1-Б)
- «Квартал героев» (корп. 408)
- «Киноквартал»
- «Легенда Коренево»
- «Малиново»
- «Мытищи Парк» (корп. 6)
- «Первый Дюной» (корп. 4)
- «Первый Химкинский»
- «Первый Южный» (корп. 1.5)
- «Троицкая олобода» (очередь 3, корп. 32-36)
- «Фабрикант»

Стандарт-класс (квартиры)

- «Краснофлотская 9»
- «Новое Видное» (корп. 14.1, 14.2, 18.1, 18.2)
- «Химки тайм»

Комфорт-класс (апартаменты)

- Sunterra

Объём предложения за квартал сократился на 1% и составил 1,9 млн кв. м. В годовой динамике показатель ниже на 4% (следует принимать во внимание высокую базу прошлого года – в I квартале 2023 года объём предложения был максимальным за 3 года).

По итогам квартала сократилось предложение стандарт-класса (-4,4%) и комфорткласса (-0,5%), а в бизнес-классе наблюдается прирост (+6,4%). Застройщики предпочитают выводить на рынок проекты комфорт-класса, при этом предложение стандарт-класса активно вымывается. В годовой динамике предложение стандарткласса сократилось на 32,6%. В комфорт-классе объём предложения за год вырос на 5,9%, а в бизнес-классе – сократился на 6,8%.

Объём нового предложения в I квартале 2024 года составил 161,6 тыс. кв. м, что на 47% меньше по отношению к предыдущему кварталу и на 10% меньше к аналогичному периоду прошлого года. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (86% от общего объёма), на стандарт-класс приходится 14%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в I квартале 2024 года выросла на 3,4% до 189,2 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 11,9%. При этом цены по классам за квартал увеличились достаточно равномерно: +3,1% в комфорт-классе (191,5 тыс. руб./кв.м), +4,3% в стандарт-классе (169,1 тыс. руб./кв.м) и +3,1% в бизнес-классе (242,1 тыс. руб./кв.м). В годовой динамике максимальный прирост цен отмечен в стандарт-классе – 14,3%, в комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 10,1%, в бизнес-классе прирост составил 10,5%.

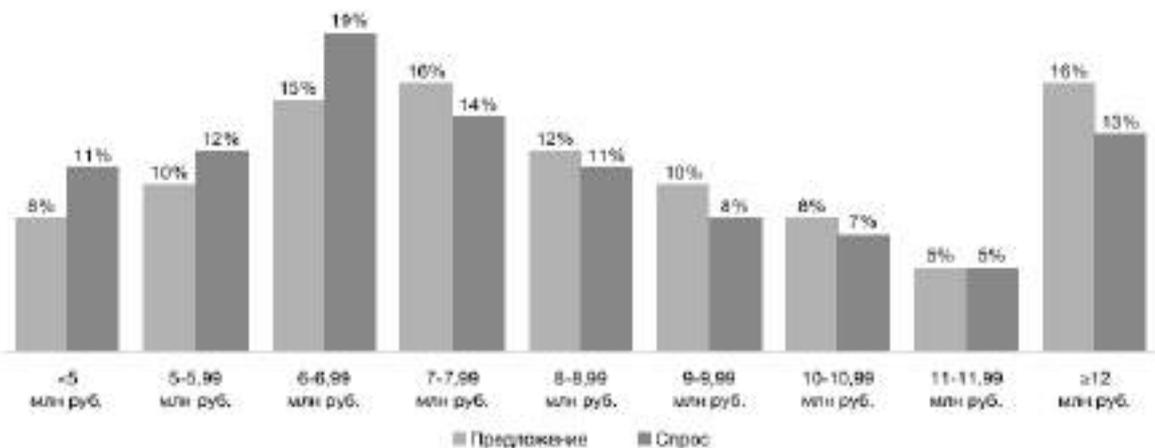


За счёт высокого реализованного спроса во второй половине 2023 года, объём спроса по итогам I квартала 2024 года на первичном рынке Московской области заметно сократился. Объём реализованного спроса в I квартале 2024 года составил 421 тыс. кв. м жилья, что на 9,8% меньше в годовой динамике и в 2 раза меньше, чем в предыдущем квартале.



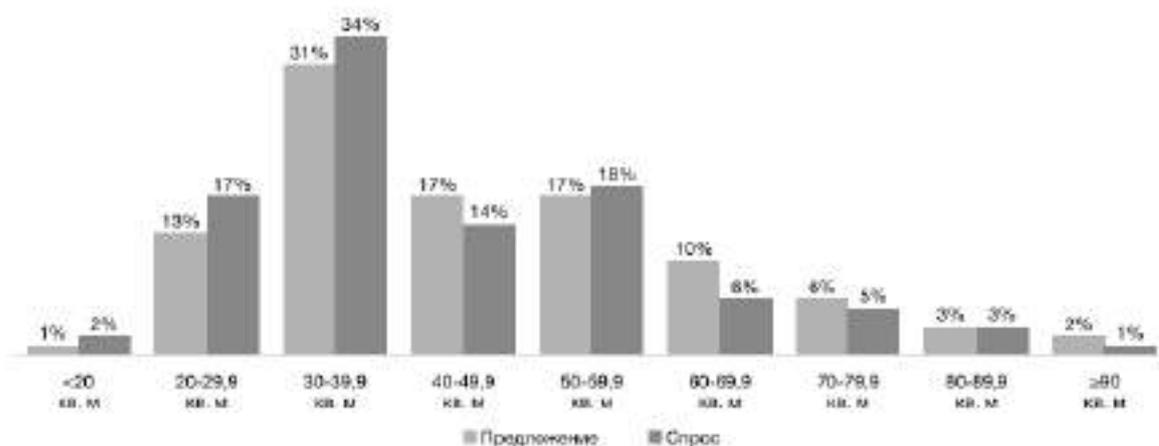
Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (80% в предложении и 81% в спросе). При этом стандарт-класс продолжает вымываться с рынка: за квартал его доля в предложении сократилась с 18% до 17%, годом ранее показатель достигал 25%.

— Структура по бюджетам



За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 6 млн руб. (с 21% до 18% за квартал). Годом ранее доля таких объектов составляла 29%. В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной. Основной спрос и предложение сосредоточены в лотах стоимостью до 10 млн руб. (71% в предложении и 75% в спросе).

— Структура по площади



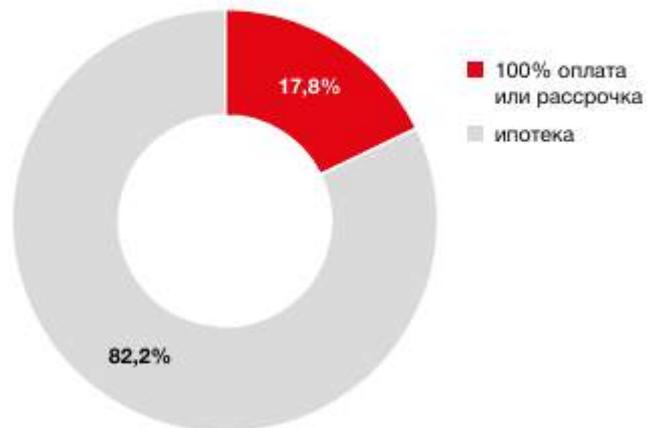
Основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (83% в спросе и 78% в предложении). Учитывая стабильный рост цен, клиенты выбирают более доступные квартиры и как следствие - более компактные.

Структура по комнатности



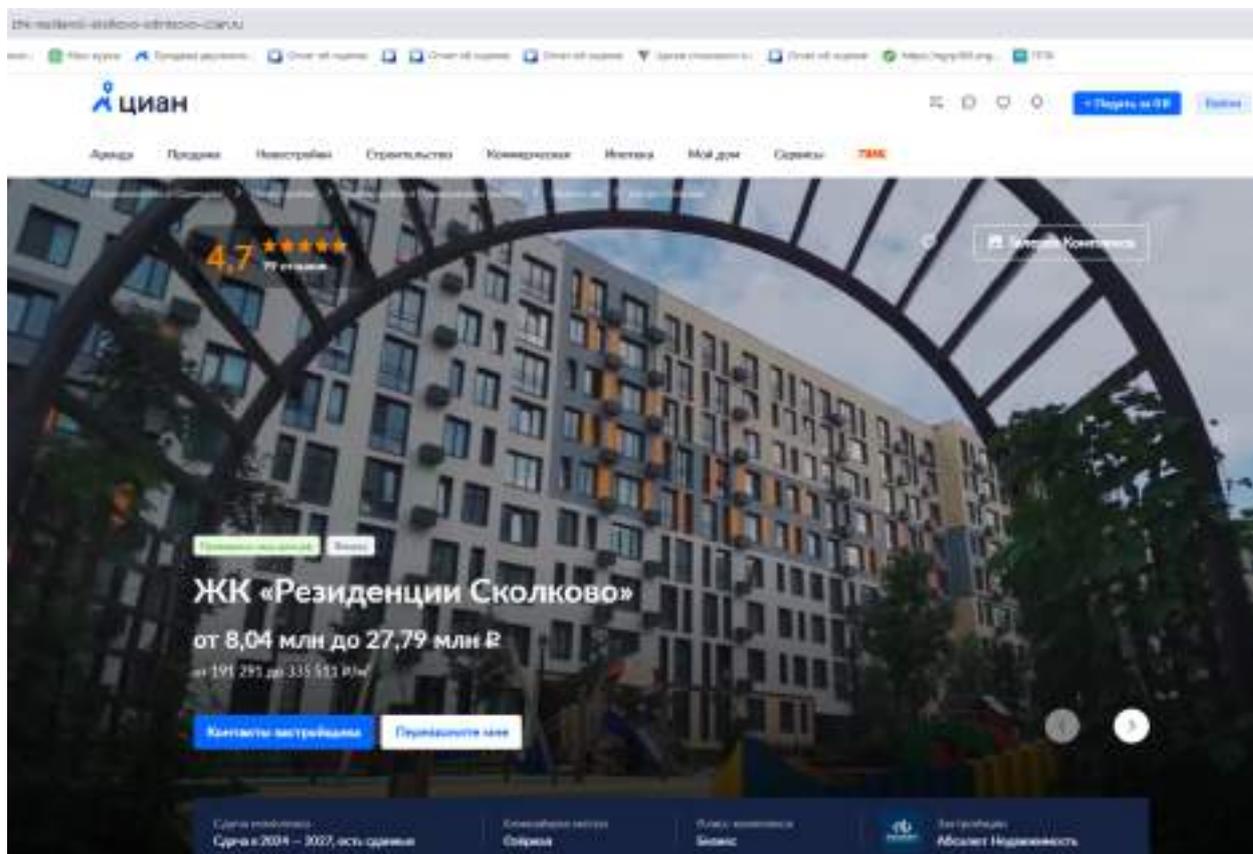
Ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области. Однако за счёт изменения условий доля ипотечных сделок в I квартале 2024 года сократилась на 5,5 п.п. до 82,2%.

Структура по форме оплаты



Источник информации: <https://spn24.ru/>

На основании данных, представленных в базе объявлений об аренде и продаже недвижимости (<https://www.cian.ru/>) выявлено существенное отличие цен в жилых комплексах Московской области относительно средних цен по районам их расположения. Это обусловлено повышенным спросом на первичное жилье. Ниже представлены диапазоны цен предложений от застройщиков некоторых жилых комплексов Подмосковья. Данные позволяют сделать вывод о расширенных диапазонах цен в отдельных жилых комплексах.



24/7 https://www.cian.ru/objekt/124614/

Мои карты Поиск по адресу... Отчет об оценке Отчет об оценке Отчет об оценке Отчет об оценке Аренда недвижимости... Отчет об оценке https://api550.org/ ТУ8

ЦИАН Помощь Настройки Выход

Аренда Подъем Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки **ТУ8**

Назначение в Митиды > Новостройки > Новостройки в Митиды > Возведение дома > центр Митиды




ЖК «Новое Медведково»
 Сданы 2 0 кв. 2023, есть сдаваемые

Московская область, Мытищи, проспект Астронома

М. Медведково 11 минут
М. Бабушкинская 11 минут
М. Виборава 10 минут
М. Агустово 14 минут
М. Саволово 14 минут
Россовское, 12 км от МКАД

Срок сдачи: 2015–2025
 Класс: Комфорт
 Этажность: от 11 до 18
 Корпусов: 36 корпусов

от 6,97 млн до 19,07 млн ₽
 от 104 356 до 340 890 м²

Застройщик: ГК Уверид
 Сдала 48 домов Сдала 149 домов

[Контакты застройщика](#)
[Перезагрузить map](#)

24/7 https://www.cian.ru/objekt/124614/

Мои карты Поиск по адресу... Отчет об оценке Отчет об оценке Отчет об оценке Отчет об оценке Аренда недвижимости... Отчет об оценке https://api550.org/ ТУ8

ЦИАН Помощь Настройки Выход

Аренда Подъем Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки **ТУ8**

Назначение в Красногорск > Новостройки > Новостройки в Красногорском районе > д. Путилково > Большая дорога > центр Митиды




ЖК «Большое Путилково»
 Сданы 1 0 кв. 2026, есть сдаваемые

Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, Путилковское шоссе

М. Митино 5 минут
М. Волоколамская 5 минут
М. Сокольники 5 минут
М. Трехоткино 6 минут
М. Петликовское 7 минут
Петликовское, 4 км от МКАД

Срок сдачи: 2021–2028
 Класс: Комфорт
 Этажность: от 9 до 25
 Корпусов: 25 корпусов

Тип дома: Монолитный
 Высота этажей: от 2,8 м до 3,0 м
 Выходы в торговлю: Без отступов, чашевые
 Планировка: Готическая

от 5,38 млн до 17,88 млн ₽
 от 195 195 до 300 644 м²

Застройщик: Группа Символит
 Сдала 38 домов Сдала 112 домов

[Показать контакты](#)

Вывод

1. По итогам марта 2024 г. стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в Московской области упала на 0,2% до 154 370 руб. за кв. м.
2. Квартир в экспозиции за месяц на рынке Подмоскovie стало больше примерно на 20%.
3. Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД в I квартале 2024 года представлен в 188 проектах и насчитывает 40,4 тыс. лотов (-0,7% к предыдущему периоду).
4. Объём нового предложения в I квартале 2024 года составил 161,6 тыс. кв. м, что на 47% меньше по отношению к предыдущему кварталу и на 10% меньше к аналогичному периоду прошлого года.
5. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в I квартале 2024 года выросла на 3,4% до 189,2 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 11,9%. При этом цены по классам за квартал увеличились достаточно равномерно: +3,1% в комфорт-классе (191,5 тыс. руб./кв.м), +4,3% в стандарт-классе (169,1 тыс. руб./кв.м) и +3,1% в бизнес-классе (242,1 тыс. руб./кв.м).
6. Ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области. Однако за счёт изменения условий доля ипотечных сделок в I квартале 2024 года сократилась на 5,5 п.п. до 82,2%.

Фактические данные о ценах предложений по продаже квартир в Подмоскovie Север, ближнее

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже квартир в Химках, Долгопрудном, Лобне, Мытищах, Пушкино, Королеве, Щелкове, Фрязино и близлежащих поселениях, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
1	Московская область, Химки городской округ, Голиково деревня, ул. Шоссейная, 25	https://khimki.cian.ru/sale/flat/300825043/	6 900 000	86,6	Монол. дом, 2012 г., 3/3 эт.	79 677
2	Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, 3к1	https://khimki.cian.ru/sale/flat/299941684/	8 500 000	80,8	Пан. дом, 2012 г., 9/15 эт.	105 198
3	Московская область, Мытищи, мкр. Пироговский, ул. Фабричная, 13	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/300567938/	5 600 000	43,2	Монол. дом, 2008 г., 4/17 эт.	129 630
4	Московская область, Мытищи, мкр. Восточная Перловка, Ульяновская ул., 20	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/302546722/	6 700 000	61,1	Кирп. дом, 1960 г., 1/3 эт.	109 656
5	Московская область, Мытищи, бул. Тенистый, 21	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/302032168/	8 900 000	59,5	Кирп. дом, 2017 г., 3/6 эт.	149 580
6	Московская область, Химки, мкр. Сходня, Первомайская ул., 27	https://khimki.cian.ru/sale/flat/302741585/	7 000 000	40,0	Пан. дом, 1964 г., 5/5 эт.	175 000
7	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., 149к2	https://pushkino.cian.ru/sale/flat/301426341/	11 200 000	54,0	Монол. дом, 2022 г., 10/22 эт.	207 407
8	Московская область, Мытищи, просп.	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/30159	4 990 000	21,5	Монол. дом, 2018 г.,	232 093

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
	Астрахова, 7	3940/			13/18 эт.	
9	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Лермонтова, 10к2	https://korolev.cian.ru/sale/flat/297673975/	6 500 000	25,0	Монол. дом, 2023 г., 4/19 эт.	260 000
10	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Новый бул., 5к1	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/flat/301775867/	9 000 000	32,1	Кирп. дом, 2018 г., 3/25 эт.	280 374
11	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Кудрявцева, 11Н	https://khimki.cian.ru/sale/flat/300977456/	22 900 000	72,5	Монол. дом, 2021 г., 2/4 эт.	315 862
12	Московская область, Мытищи городской округ, Болтино деревня, ул. Баздырева, 15	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/288804359/	7 546 327	79,9	Монол. дом, 2019 г., 31/37 эт.	94 447
13	Московская область, Мытищи городской округ, Вешки поселок, Новые Вешки коттеджный поселок, ул. Лиственная, 1	https://mytishchi.cian.ru/sale/flat/300251646/	13 350 000	36,7	Монол. дом, 2013 г., 6/6 эт.	363 760
14	Московская область, Химки, мкр. Новогорск, ул. Заречная, 2к3	https://khimki.cian.ru/sale/flat/301767109/	21 900 000	50,4	Монол. дом, 2014 г., 8/9 эт.	434 524

Приведенные значения стоимости не учитывают различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по продаже квартир в Подмосковье (север, ближнее):

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	79 677
Максимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	434 524
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	209 801

Источник: расчеты Специалиста

Восток, ближнее

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже квартир в Балашихе, Лосино-Петровском, Реутове, Электроуглях, Люберцах, Жуковском, Раменском, Котельниках, Дзержинском, Лыткарине и близлежащих поселениях, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
1	Московская область, Лыткарино, 6-й микрорайон, 33	https://lytkarino.cian.ru/sale/flat/301738581/	5 000 000	55,0	Пан. дом, 2021 г., 12/18 эт.	90 909
2	Московская	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/301738581/	9 500 000	102,0	Кирп. дом,	93 137

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
	область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Зворыкино квартал, 14	cian.ru/sale/flat/285248103/			2012 г., 2/3 эт.	
3	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный, просп. Героев, 6	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/294265934/	7 450 000	60,9	Пан. дом, 2014 г., 2/26 эт.	122 332
4	Московская область, Котельники, ул. Сосновая, 2к4	https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/298330073/	11 990 000	39,2	Монол. дом, 2023 г., 17/24 эт.	305 867
5	Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, Советская ул., 25	https://reutov.cian.ru/sale/flat/302782096/	8 900 000	43,7	Кирп. дом, 1971 г., 3/5 эт.	203 661
6	Московская область, Люберцы, ул. Рождественская, 4	https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/296312749/	6 500 000	24,0	Монол. дом, 2022 г., 20/26 эт.	270 833
7	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, ул. Гаршина, 9Ак3	https://www.cian.ru/sale/flat/298562816/	5 100 000	43,0	Кирп. дом, 1964 г., 1/5 эт.	118 605
8	Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, Советская ул., 23	https://reutov.cian.ru/sale/flat/302706964/	13 500 000	41,3	Пан. дом, 1969 г., 3/5 эт.	326 877
9	Московская область, Котельники, Белая Дача микрорайон, 11к1	https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/300341245/	13 750 000	91,1	Монол. дом, 2020 г., 2/24 эт.	150 933
10	Московская область, Котельники, Южный микрорайон, 8	https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/302169407/	12 600 000	70,0	Кирп. дом, 2012 г., 14/17 эт.	180 000
11	Московская область, Котельники, проезд 2-й Покровский, 6к1	https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/300577004/	10 500 000	50,0	Кирп. дом, 2015 г., 20/25 эт.	210 000
12	Московская область, Котельники, проезд Яничкин, 12к6	https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/298420984/	29 900 000	92,0	Монол. дом, 2014 г., 2/4 эт.	325 000
13	Московская область, Котельники, Белая Дача микрорайон, 25к1	https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/302865001/	6 990 000	25,1	Пан. дом, 2022 г., 16/17 эт.	278 486
14	Московская область, Дзержинский, ул. Лермонтова, 1	https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/flat/301339299/	6 650 000	42,6	Кирп. дом, 1965 г., 2/5 эт.	156 103

Приведенные значения стоимости не учитывают различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по продаже квартир в Подмосковье (восток, ближнее):

Наименование показателя	Значение
-------------------------	----------

Минимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	90 909
Максимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	326 877
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	202 339

Источник: расчеты Специалиста

Юг, ближнее

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже квартир в Видном, Домодедове, Подольске и близлежащих поселениях, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
1	Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Каширское ш., 6	https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/302595522/	14 000 000	56,0	Монол. дом, 2018 г., 9/12 эт.	250 000
2	Московская область, Подольск, мкр. Межшоссейный, ул. Свердлова, 36а	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/289936635/	19 500 000	77,3	Монол. дом, 2021 г., 12/18 эт.	252 264
3	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Симферопольская, 9	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/300305250/	5 400 000	45,0	Кирп. дом, 1962 г., 4/5 эт.	120 000
4	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Василия Молокова	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/302212096/	8 520 000	56,8	Монол. дом, 2017 г., 6/13 эт.	150 000
5	Московская область, Ленинский городской округ, Лопатино рп, бул. Солнечный, 7	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/302404025/	7 200 000	40,0	Пан. дом, 2017 г., 5/9 эт.	180 000
6	Московская область, Видное, ул. Олимпийская, 1к2	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/302836324/	10 500 000	50,0	Пан. дом, 2016 г., 8/16 эт.	210 000
7	Московская область, Ленинский городской округ, Сапроново деревня, ул. Калиновая, 5	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/299908995/	6 000 000	25,0	Монол. дом, 2021 г., 7/8 эт.	240 000
8	Московская область, Ленинский городской округ, Бутово рп, Бутово Парк жилой комплекс, 12	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/302750310/	5 800 000	20,0	Пан. дом, 2019 г., 18/25 эт.	290 000
9	Московская область, Видное, ул. Березовая, 13	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/302517133/	12 000 000	75,0	Блоч. дом, 1958 г., 1/2 эт.	160 000
10	Московская область, Подольск, мкр. Шепчинки, ул. Ватутина, 6ба	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/302461666/	4 850 000	50,0	Кирп. дом, 2012 г., 14/17 эт.	97 000
11	Московская область, Ленинский городской округ, Суханово деревня, Суханово Парк жилой комплекс, 1	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/294270218/	21 000 000	80,0	Монол. дом, 2014 г., 3/6 эт.	262 500
12	Московская область, Домодедово, мкр. Центрального, Центральный микрорайон, ул. Кирова, 15к	https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/302092922/	11 800 000	65,1	Кирп. дом, 2017 г. 9/17 эт.	181 260

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
13	Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Северный микрорайон, проезд 1-й Московский, 16А	https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/299790429/	5 900 000	31,5	Кирп. дом, 1967 г., 4/5 эт.	187 302
14	Московская область, Ленинский городской округ, Сапроново деревня, ул. Калиновая, 7	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/299650252/	18 250 000	101,2	Монол. дом, 2023г., 5/14 эт.	180 336

Приведенные значения стоимости не учитывают различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по продаже квартир в Подмосковье (юг, ближее):

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	97 000
Максимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	290 000
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	197 190

Источник: расчеты Специалиста

Запад, ближее

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже квартир в Апрелевке, Одинцове, Красногорске, Дедовске и близлежащих поселениях, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
1	Московская область, Краснознаменск, ул. Победы, 32	https://krasnoznamenok.cian.ru/sale/flat/302620464/	14 200 000	68,2	Пан. дом, 2012 г., 7/19 эт.	208 211
2	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня, 1/5 микрорайон, 2	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/290476385/	9 809 000	116,5	Кирп. дом, 2011 г., 3/4 эт.	84 197
3	Московская область, Истра городской округ, Новинки деревня, Павлово-2 коттеджный комплекс	https://www.cian.ru/sale/flat/299163303/	17 300 000	46,1	Монол. дом, 2012 г., 3/3 эт.	375 271
4	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Ясная, 1	https://aprelevka.cian.ru/sale/flat/290192961/	5 650 000	24,0	Монол. дом, 2022 г., 4/12 эт.	235 417
5	Московская область, Одинцовский городской округ, Заречье рп, ул. Медовая, 4	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/301074700/	42 750 000	96,0	Монол. дом, 2017 г., 3/9 эт.	445 313
6	Московская область, Истра городской округ, Новинки деревня,	https://www.cian.ru/sale/flat/300991915/	38 880 000	80,0	Кирп. дом, 2008 г., 3/4 эт.	486 000

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
	бул. Павловский, 8					
7	Московская область, Одинцовский городской округ, Большие Вяземы рп, ул. Городок-17, 11	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/300464295/	5 100 000	42,5	Пан. дом, 1966 г., 2/5 эт.	120 000
8	Московская область, Наро-Фоминск, пл. Свободы, 4	https://naro-fominsk.cian.ru/sale/flat/300141474/	5 800 000	23,6	Монол. дом, 2019 г., 2/10 эт.	245 763
9	Московская область, Наро-Фоминск, ул. Войкова, 5	https://naro-fominsk.cian.ru/sale/flat/300276203/	17 990 000	90,5	Блоч. дом, 2012 г., 6/17 эт.	198 697
10	Московская область, Красногорск городской округ, Николо-Урюпино село, ул. Полковника Глазунова, 9	https://www.cian.ru/sale/flat/302842621/	8 000 000	50,0	Монол. дом, 2023 г., 5/6 эт.	160 000
11	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. Стартовая, 8	https://www.cian.ru/sale/flat/293438502/	4 750 000	25,0	Монол. дом, 2022 г., 3/9 эт.	190 000
12	Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, ул. Верхне-Пролетарская, 1к2	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/300567144/	10 500 000	50,0	Кирп. дом, 1979 г. 10/12 эт.	210 000
13	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, ул. Авангардная, 2	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/flat/301132591/	11 000 000	31,6	Монол. дом, 2014 г., 42/45 эт.	348 101
14	Московская область, Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, 13	https://odintsovo.cian.ru/sale/flat/300940450/	11 800 000	31,3	Монол. дом, 2021 г., 13/18 эт.	376 997

Приведенные значения стоимости не учитывают различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по продаже квартир в Подмосковье (запад, ближнее):

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	84 197
Максимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	486 000
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	263 140

Источник: расчеты Специалиста

Север, дальше

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже квартир в Солнечногорске, Клине, Дубне, Дмитрове, Сергиев Посаде, Красноармейске и близлежащих поселениях, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
1	Московская область, Дмитров, Луговая ул., 14	https://dmitrov.cian.ru/sale/flat/290586051/	8 000 000	169,4	Кирп. дом, 2017 г., 3/3 эт.	47 226
2	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Лоза поселок, 11	https://www.cian.ru/sale/flat/301077604/	3 250 000	44,4	Кирп. дом, 1967 г., 4/4 эт.	73 198
3	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, Левобережье микрорайон, 13	https://yakhroma.cian.ru/sale/flat/301563676/	7 000 000	69,9	Пан. дом, 1991 г., 7/9 эт.	100 143
4	Московская область, Клин, ул. Гагарина, 35	https://klin.cian.ru/sale/flat/302772442/	7 000 000	58	Кирп. дом, 1956 г., 4/5 эт.	120 690
5	Московская область, Солнечногорск, ул. Военный городок, 4	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/flat/287949956/	11 100 000	72,9	Блоч. дом, 2002 г., 3/9 эт.	152 263
6	Московская область, Сергиев Посад, мкр. Северный-5, Владимирская ул., 2Ак3	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/302323224/	6 199 000	36	Пан. дом, 2017 г., 3/9 эт.	172 194
7	Московская область, Сергиев Посад, мкр. Северный, просп. Красной Армии, 240	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/301779114/	10 990 000	56,8	Монол.-кирп. дом, 2014 г., 17/17 эт.	193 486
8	Московская область, Сергиев Посад, Сергиевская ул., 13к3	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/295462718/	10 700 000	43	Монол. дом, 2020 г., 4/4 эт.	248 837
9	Московская область, Клин, Майданово микрорайон, 4к1	https://klin.cian.ru/sale/flat/301859988/	7 800 000	86	Кирп. дом, 2019 г., 9/9 эт.	90 698
10	Московская область, Дмитровский городской округ, Подъячево село, Нагорная ул., 1	https://dmitrov.cian.ru/sale/flat/301154597/	3 000 000	44,3	Пан. дом, 1966 г., 2/5 эт.	67 720

Приведенные значения стоимости не учитывают различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по продаже квартир в Подмосковье (север, далее):

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	47 226
Максимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	248 837
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	126 646

Источник: расчеты Специалиста

Восток, далее

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже квартир в Электростали, Ногинске, Электрогорске, Павловском Посаде, Орехово-Зуеве, Воскресенске, Коломне, Шатуре, Бронницах и близлежащих поселениях, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
1	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Новое деревня, ул. Гвардейская, 17	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/flat/301493539/	1 550 000	42,4	Кирп. дом, 1952 г., 2/2 эт.	36 557
2	Московская область, Воскресенск городской округ, Хорлово рп, ул. Победы, 2	https://www.cian.ru/sale/flat/292377285/	3 000 000	54	Пан. дом, 1975 г., 5/5 эт.	55 556
3	Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Спортивная ул., 24	https://elektrostal.cian.ru/sale/flat/294808025/	7 973 000	106,4	Кирп. дом, 1985 г., 6/9 эт.	74 934
4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Шибаевская, 1	https://noginsk.cian.ru/sale/flat/299894094/	5 999 999	64,7	Монол. дом, 2023 г., 12/17 эт.	92 736
5	Московская область, Павловский Посад, Карповская ул., 11	https://pavlovskyposad.cian.ru/sale/flat/298862430/	4 850 000	43	Пан. дом, 1975 г., 4/9 эт.	112 791
6	Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, ул. Захарченко, 5	https://elektrostal.cian.ru/sale/flat/301487313/	8 000 000	60,9	Монол.-кирп. дом, 2015 г., 5/12 эт.	131 363
7	Московская область, Воскресенск, Центральный микрорайон, ул. Победы, 5А	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/301351734/	6 499 731	42,3	Пан. дом, 2007 г., 5/14 эт.	153 658
8	Московская область, Орехово-Зуево, мкр. Крутое, ул. Ленина, 92	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/flat/300689940/	3 650 000	20,8	Кирп. дом, 1981 г., 6/9 эт.	175 481
9	Московская область, Павловский Посад, ул. Ленская-Тимирязева, 12	https://pavlovskyposad.cian.ru/sale/flat/302092910/	3 600 000	44,8	Кирп. дом, 1968 г., 3/5 эт.	80 357
10	Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Николаева, 19	https://elektrostal.cian.ru/sale/flat/291927641/	6 200 000	75	Кирп. дом, 1957 г., 4/4 эт.	82 667

Приведенные значения стоимости не учитывают различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по продаже квартир в Подмосковье (восток, дальнее):

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	36 557
Максимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	175 481
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	99 610

Источник: расчеты Специалиста

Юг, далее

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже квартир в Чехове, Серпухове, Протвино, Кашире, Ступине, Пущине и близлежащих поселениях, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
1	Московская область, Кашира, Ожерелье микрорайон, ул. Советская, 7	https://kashira.cian.ru/sale/flat/296390350/	2 100 000	48	Кирп. дом, 1939 г., 1/2 эт.	43 750
2	Московская область, Ступино городской округ, Семеновское село, ул. Школьная, 14	https://www.cian.ru/sale/flat/295056177/	3 800 000	60,9	Кирп. дом, 1989 г., 5/5 эт.	62 397
3	Московская область, Чехов, ул. Уездная, 1	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/297026543/	7 250 000	88,1	Пан. дом, 2010 г., 11/24 эт.	82 293
4	Московская область, Ступино, ул. Акри, 32	https://stupino.cian.ru/sale/flat/288341004/	3 450 000	33,2	Монол. дом, 2015 г., 2/3 эт.	103 916
5	Московская область, Серпухов, Красный пер., 2	https://serpukhov.cian.ru/sale/flat/302544974/	4 950 000	41	Монол.-кирп. дом, 2014 г., 5/8 эт.	120 732
6	Московская область, Чехов, Береговая ул., 39	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/302911516/	4 700 000	33	Пан. дом, 1995 г., 8/9 эт.	142 424
7	Московская область, Чехов, ул. Ильича, 41	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/300771525/	8 900 000	54	Монол.-кирп. дом, 2011 г., 4/14 эт.	164 815
8	Московская область, Серпухов городской округ, Пущино, АБ микрорайон, 12	https://www.cian.ru/sale/flat/302007951/	9 000 000	48,8	Блоч. дом, 2021 г., 10/11 эт.	184 426

Приведенные значения стоимости не учитывают различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по продаже квартир в Подмосковье (юг, далее):

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	43 750
Максимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	184 426
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	113 094

Источник: расчеты Специалист

Запад, далее

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже квартир в Наро-Фоминске, Голицыне, Кубинке, Рузе, Можайске, Звенигороде, Волоколамске, Истре и близлежащих поселениях, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

№ п/п	Адрес (местонахождение)	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь объекта, кв.м	Описание	Цена предложения руб./кв.м
1	Московская область, Рузский городской округ, Лидино деревня, 6	https://www.cian.ru/sale/flat/296057648/	2 599 000	63,2	Пан. дом, 1981 г., 1/3 эт.	41 123
2	Московская область, Волоколамский городской округ, Осташево село, Микрорайон микрорайон, 6	https://www.cian.ru/sale/flat/299241399/	2 680 000	41,8	Кирп. дом, 1965 г., 1/2 эт.	64 115
3	Московская область, Можайск, ул. Вагутина, 1	https://mzhaysk.cian.ru/sale/flat/293803651/	5 000 000	56,5	Пан. дом, 1971 г., 1/5 эт.	88 496
4	Московская область, Можайск, Локомотивная ул., 6	https://mzhaysk.cian.ru/sale/flat/301429010/	6 600 000	63,8	Монол.-кирп. дом, 2023 г., 6/15 эт.	103 448
5	Московская область, Рузский городской округ, Тучково рп, Восточный микрорайон, 3	https://www.cian.ru/sale/flat/301620877/	7 500 000	60,3	Пан. дом, 1979 г., 9/9 эт.	124 378
6	Московская область, Кубинка, ш. Наро-Фоминское, 5	https://kubinka.cian.ru/sale/flat/302909978/	4 500 000	31,3	Пан. дом, 1978 г., 3/5 эт.	143 770
7	Московская область, Можайск, ул. Дмитрия Пожарского, 8	https://mzhaysk.cian.ru/sale/flat/302572829/	6 700 000	39,9	Монол.-кирп. дом, 2008 г., 5/9 эт.	167 920
8	Московская область, Шаховская городской округ, Шаховская рп, ул. Рижская, 7	https://www.cian.ru/sale/flat/275663363/	5 000 000	55,4	Пан. дом, 1974 г., 5/5 эт.	90 253
9	Московская область, Можайский городской округ, Кольчево поселок, ул. Первомайская, 19	https://www.cian.ru/sale/flat/302439470/	3 990 000	56,7	Пан. дом, 1995 г., 2/5 эт.	70 370

Приведенные значения стоимости не учитывают различия в характеристиках предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по продаже квартир в Подмосковье (запад, дальше):

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	41 123
Максимальное значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	167 920
Среднее значение цены предложения за 1 кв.м, руб.:	99 319

Источник: расчеты Специалиста

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

С целью выявления ценообразующих факторов, влияющих на цену в определенном выше сегменте, оценщик проанализировал следующие источники информации:

- данные о предложениях к продаже сопоставимых объектов недвижимости, опубликованные на общедоступных источниках информации в сети Интернет: cian.ru, avito.ru и т.д.;

- данные «Справочника оценщика недвижимости-2022» (Квартиры) Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2022 г.;

- данные аналитического портала «Статриелт», в аналитическом обзоре «Корректировки квартир».

Проведенный анализ позволил выявить следующие ценообразующие факторы:

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Параметры сделки		
Возможность торга	0-18%	Жесткая цена/возможность торга. Величина торга зависит от площади квартиры и как следствие ее ликвидности. Квартиры большей площади менее ликвидны и для них торг, как правило, выше, чем для квартир с небольшой площадью.
Объем передаваемых прав	2-9%	Собственность/право требования. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Наибольшую полноту возможностей по владению, распоряжению и пользованию объектом недвижимости обеспечивает право собственности.
Параметры местоположения		
Расстояние от метро/ж.д. станции	4-17%	Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком от метро. При удалении на большее расстояние от станции метро стоимость квартир снижается
Параметры дома		
Тип дома	До 10%	Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен, перекрытий и этажности. Определяется по аналитическим данным профессиональных участников рынка. Существенные отличия наблюдаются при сравнении кирпичных/монолитных/панельных домов.
Параметры квартиры		
Этаж расположения	1-9%	Стоимость квартир на первых и последних этажах ниже, чем стоимость квартир, расположенных на средних этажах дома.
Общая площадь	2-24%	Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).
Вид из окна	до 16%	Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали).
Санузел	2-5,1%	Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом.
Состояние	До 24000	Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
квартиры	руб/кв.м.	отделочных работ.

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	Среднеразвитый
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. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее 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.

Основными критериями выбора объектов аналогов были: состав оцениваемых прав на объект, дата предложения, местоположение, тип дома, физические характеристики объекта, а также условия финансирования сделки (рыночная или сниженная процентная ставка по ипотечному кредиту).

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, площадь с учетом летних помещений). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Домодедово, Московская обл, г Домодедово, мкр Центральный, ул Корнеева, д 34	Домодедово, Московская обл, г Домодедово, мкр Северный, ул Северная, д 4	Домодедово, Московская обл, г Домодедово, мкр Северный, ул 1-я Коммунистическая, д 31	Домодедово, Московская обл, г Домодедово, мкр Северный, ул Северная, д 4
Источник информации	https://domodedovo.cian.ru/sale/flats/308132558/	https://domodedovo.cian.ru/sale/flats/308906391/	https://domodedovo.cian.ru/sale/flats/287283236/	https://domodedovo.cian.ru/sale/flats/309656802/
Контактная информация	+7 911 191-86-70 - Евгения	+7 967 166-81-61 - Наталья	+7 915 460-26-27 - Павел	+7 966 054-56-52 - Софья
Цена предложения, руб.	6 500 000	6 200 000	7 500 000	6 200 000
Цена за 1 кв. м, руб.	160 494	153 086	153 061	152 709
Зарегистрировано в собственность	да	да	да	да
Населенный пункт	Домодедово	Домодедово	Домодедово	Домодедово
Ближайшая станция метро	«Домодедовская»	«Домодедовская»	«Домодедовская»	«Домодедовская»
Удаленность от метро	30 мин./т.	30 мин./т.	30 мин./т.	30 мин./т.
Год постройки	2002	2007	2008	2007
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	8	6	11	3
Этажность здания	10	15	17	17
Площадь, кв. м	40,50	40,50	49,00	40,60
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

8.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Для определения корректировки на торг были использованы данные, приведенные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» (под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г., таблица 336 (стр. 445)).

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банковских структур

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 336. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	7,7%	3,8%	11,7%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	2,8%	9,5%
3. Массовое современное жилье	4,4%	1,7%	7,0%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	2,4%	9,2%

Корректировка на расстояние до станции метро.

В качестве ключевого параметра местоположения квартир аналитики рынка выделяют их удаленность от станции метро. Для определения корректировки были использованы данные, приведенные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» (под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г., таблица 67 (стр. 186)).

По устоявшейся практике расстояние от метро в объявлениях объектов-аналогов указывается в минутах. Так как в данном справочнике расстояние указано в метрах, Оценщиком было рассчитано соответствие времени пройденному расстоянию следующим образом: согласно информации из открытых источников*, средняя скорость человека – 120 шагов в минуту, таким образом, в среднем человек проходит за минуту приблизительно 100 метров. При расчете Оценщиком корректировки 1 минута ходьбы соответствует 100 метрам расстояния.

https://ru.wikipedia.org/wiki/Ходьба_человека, <https://prozabeg.com/hodba/dlina-shaga-vzroslogo-cheloveka-i-rebenka>

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

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

Корректировка на материал стен дома.

Данная корректировка учитывает разницу в цене на квартиры, расположенные в домах, отличных по материалу строительства. Например, квартиры в панельных домах, при прочих равных условиях, стоят дешевле, чем квартиры в кирпичных или монолитных домах. Характеристики объектов-аналогов по данному критерию схожи с характеристиками объекта оценки, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на год постройки.

В случае, если год постройки, а, следовательно, и состояние домов, в которых расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги, существенно различаются, требуется применение соответствующей поправки. Характеристики объектов-аналогов по данному критерию схожи с характеристиками объекта оценки, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	0,99	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,06	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	7,9%

Корректировка на этажность.

Такие параметры, как тип дома (по основным материалам строительства) и этажность влияют на стоимость квартир. В случае отличия по указанным характеристикам необходимо применение соответствующей корректировки. Характеристики объектов-аналогов по данному критерию схожи с характеристиками объекта оценки, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка на общую площадь отражает влияние размера квартиры на удельный показатель рыночной стоимости при прочих аналогичных характеристиках. Для определения корректировки были использованы данные, приведенные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» (под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г., таблица 161 (стр. 270)).

Усредненные данные по России

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Корректировка на местоположение.

Данная корректировка вносится, если местоположение объектов-аналогов существенно отличается от местоположения объекта оценки. В рамках настоящей работы в качестве объектов-аналогов выступают квартиры, расположенные в том же жилом доме/районе, что и объект оценки, то есть их местоположение можно идентифицировать как схожее с местоположением объекта оценки. В данной связи применение поправки не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на передаваемые права отражает зависимость стоимости от типа передаваемых прав, которые могут быть различными. Например: право собственности, право аренды, право долевого участия в строительстве. Поправка вносится в том случае, когда состав прав, передаваемых при сделке купли-продажи на объекты-аналоги, различается с правами на оцениваемый объект. На стоимость объекта недвижимости влияет состав прав, передаваемых в ходе сделки, например, права собственности или права требования по договору долевого участия, договору инвестирования и др. Наибольшую полноту возможностей по владению, распоряжению и пользованию объектом недвижимости обеспечивает право собственности. Введение данной поправки не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному параметру.

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 8.2.1. 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 половое покрытие 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;

8.3 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:

4 573 636 (четыре миллиона пятьсот семьдесят три тысячи шестьсот тридцать шесть) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 46 691 (сорок шесть тысяч шестьсот девяносто один) доллар США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.3.1. 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	Московская, Домодедово микрорайон Северный, 1-й Московский, 22А, 2	Домодедово, Московская обл, г Домодедово, мкр Центральный, ул Корнеева, д 34	0,0%	Домодедово, Московская обл, г Домодедово, мкр Северный, ул Северная, д 4	0,0%	Домодедово, Московская обл, г Домодедово, мкр Северный, ул 1-я Коммунистическая, д 31	0,0%	Домодедово, Московская обл, г Домодедово, мкр Северный, ул Северная, д 4	0,0%
Цена предложения, руб.	—	6 500 000		6 200 000		7 500 000		6 200 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	160 494		153 086		153 061		152 709	
Уторговывание	—	-4,4%		-4,4%		-4,4%		-4,4%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	153 432		146 351		146 327		145 990	
Ближайшая станция метро	«Домодедовская»	«Домодедовская»		«Домодедовская»		«Домодедовская»		«Домодедовская»	
Удаленность от метро	30 мин./т.	30 мин./т.	0,0%	30 мин./т.	0,0%	30 мин./т.	0,0%	30 мин./т.	0,0%
Год постройки	2 000	2002	0,0%	2007	0,0%	2008	0,0%	2007	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	1	8	-7,0%	6	-7,0%	11	-7,0%	3	-7,0%
Этажность здания	10	10	0,0%	15	0,0%	17	0,0%	17	0,0%
Площадь, кв. м	34,60	40,50	0,0%	40,50	0,0%	49,00	0,0%	40,60	0,0%
Зарегистрировано в собственность	да	да	0,0%	да	0,0%	да	0,0%	да	0,0%
Общая процентная поправка		-11,4%		-11,4%		-11,4%		-11,4%	
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.		137 198		130 635		130 612		130 300	
Весовые коэффициенты		0.25		0.25		0.25		0.25	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								132 186	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								4 573 636	

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	4 573 636	1,0	4 574 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО ЦИТ "Севиаль"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Домодедовский р-н, город Домодедово, мкр. Северный, проезд 1-й Московский, д. 22 а, кв. 2, составляет: 4 574 000 (четыре миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 46 694 (сорок шесть тысяч шестьсот девяносто четыре) доллара США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 4 345 300 до 4 802 700 рублей.

В соответствии с ФСО № 7 п. 30: «оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, в его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». На основании данных, приведенных в издании (Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014) и принимая во внимание параметры Объекта оценки, а также уровень развитости (активности) регионального рынка недвижимости, интервал рыночной стоимости Объекта оценки принят равным +/- 5% от расчетного значения.

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (кру)	Средняя (ком)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)

		пные объ кты ком мерч еско й недв ижи мост и, объ кты с уник альн ыми хара ктер исти ками)	мерч еска я недв ижи мост ь сред него мас штаб а)	
Разви тость рынк а	Низк ая (депр ессив ные регио ны; объе кты на значи тельн ом удале нии от регио наль ных цент ров)	± 30	± 20	± 15
	Сред няя (реги онал ьные цент ры)	± 25	± 15	± 10
	Высо кая (горо да- милл ионн ики, круп	± 20	± 10	± 5

	ные горо дски е агло мера ции)			
--	--	--	--	--

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 14,23% (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.	4 574 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,23
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trд), 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)	3 810 000

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, Московская обл., Домодедовский р-н, город Домодедово, мкр. Северный, проезд 1-й Московский, д. 22 а, кв. 2, составляет: 3 810 000 (три миллиона восемьсот десять 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):

- Выписка из ЕГРН;
- Задание на оценку;

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: "СМАО"

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

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «29» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СМАОс

СВИДЕТЕЛЬСТВО

19 октября 2007 года
дата включения в реестр

903
№ в едином реестре

Лебедева Марина Игоревна
паспорт: 4505 377921, ОВД Таганского района
г. Москвы 06.02.2003 г., код подразделения 773-068,
зарегистрирована г. Москва, Университетский пр-д, д. 3, кв. 242

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер:	001 PIL- 677963/2024
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1, Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 12.02.2024г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лебедева Марина Игоревна
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	5 000,00 (Пять тысяч) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «02» июня 2024 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «16» мая 2024 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять, - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, утв. Банком России, Протокол от 03.08.2023 N КФНП-26. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами, в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). - Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.
СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование» От Страховщика Баранова Е.И., на основании доверенности №2022/76 от 03.03.2022г. МП	СТРАХОВАТЕЛЬ:  / Лебедева М.И./

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035548-1

« 15 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лебедевой Марине Игоревне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » декабря 20 23 г. № 327

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » декабря 20 26 г.

МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



№ 4531 от 09.09.2024

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Центр Инновационных Технологий «Сигнал» с тем, что Лебедев Марина Игоревна является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 19.10.2007 в регистрационном № 903.

Право осуществления оценочной деятельности на территории:

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности

№ п/п	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Ком выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
035548-1	15.12.2023	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки специалистов кадров"	15.12.2023-15.12.2026	-	-
018362-1	15.01.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки специалистов кадров"	15.01.2021-15.01.2024	-	-
00651-3	14.02.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	14.02.2018-14.02.2021	-	срок действия продлен до 14.06.2021 в соответствии с п. 4 Приказа № 7 в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 7 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
001073-2	01.12.2017	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	01.12.2017-01.12.2020	-	срок действия продлен до 01.07.2021 в соответствии с п. 4 Приказа № 7 в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000149-1	19.09.2017	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	19.09.2017-19.09.2020	-	срок действия продлен до 19.07.2021 в соответствии с п. 4 Приказа № 7 в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Иные профессиональные сведения, содержащиеся в реестре СМАО:

Членство в Экспертном совете	Нет
Трудовой стаж с	13.10.1998
Стаж оценочной деятельности с	01.01.2004

Периоды приостановления права осуществления оценочной деятельности по личному заявлению:

Дата начала периода приостановления	Дата окончания периода приостановления
-------------------------------------	--

Информация о порядке обязательного страхования ответственности оценщика:

Страховая сумма	№ п/п	Информация о страховщике	Дата подписания	Дата начала действия	Дата окончания действия
10000000	001-РП-477163081	Общество с ограниченной ответственностью "Группа Ресо-С Стройинвест" 115114, Москва, Дербинская наб., дом 7, стр.22 Лицензия: ЛИЦЕНЗИЯ ЦА.УФ.1284.77, 39/21.77, 1284.77, в (800) 333-8-850	01.06.2024	01.03.2024	31.03.2025

Образование:

Вид образования	Направление	№ диплома	Дата выдачи диплома	Ком выдан
Высшее	Филология	ИЭС 0299088	24.06.2002	Государственная академия славянской культуры
Переподготовка	Оценочная деятельность (бизнес)	ПР № 418115	25.12.2003	Институт повышения квалификации и профессиональной переподготовки работников
Повышение квалификации	Оценочная деятельность	0536/2007	31.03.2007	ИОУ "Институт профессиональной оценки"
Повышение квалификации	Оценочная деятельность	1214/2010	27.03.2010	ИОУ "Институт профессиональной оценки"
Повышение квалификации	Оценочная деятельность	2269	26.02.2016	ИОУ ВРО "Международная академия оценки и консалтинга"

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, заключая частный практикум:

Частная практика	Частная практика не осуществляется
------------------	------------------------------------

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Инновационных Технологий "Сигнал" (ООО "ЦИТ "Сигнал") Р/д: адрес: 127018, г. Москва, 3-й проезд Марьиной Рощи, д. 40, строение 1, этаж 3, офис 307 Почтовый адрес: 127018, г. Москва, 3-й проезд Марьиной Рощи, д. 40, строение 1, этаж 3, офис 307 Тел.: (495) 660-31-09 ОГРН 1057739488480 от 07.02.2001	Общество с ограниченной ответственностью "Финансы-Оценки-Консалтинг" (ООО "ФОК") Юр. адрес: 125375, г. Москва, в/д-п.г. муниципальный округ Тверской, ул. Тверская, д. 12, стр. 2, этаж/комната 3/1 Почтовый адрес: 125375, г. Москва, в/д-п.г. муниципальный округ Тверской, ул. Тверская, д. 12, стр. 2, этаж/комната 3/1 Тел.: (495) 226-56-44 ОГРН 107734010147 от 20.04.2002
Назначен в статусе юридического лица по форме 21 - исключено (непроставлено/исключено)	3	03

Сведения о порядке обязательного страхования ответственности

Сведения о страховщике	Общество с ограниченной ответственностью "Группа Ресо-С Стройинвест" 115114, Москва, Дербинская наб., дом 7, стр.22	Страховое публичное акционерное общество "РЕСО-Гаранти" 117101, г. Москва, Негинный проезд, д. 6 (495) 710-0040
№ п/п договора	001РП-675551/2024	9223614788643
Дата заключения договора	08.04.2024	27.05.2024
Страховая сумма (руб.)	100000000	501000000
Дата начала действия договора	09.04.2024	16.06.2024
Дата окончания действия договора	08.04.2025	15.06.2025

Сведения о подписанных отчетах об оценке:

Количество подписанных отчетов об оценке за период членства:

2008 г. - 349 отчетов
2009 г. - 128 отчетов
2010 г. - 641 отчет
2011 г. - 1056 отчетов
2012 г. - 850 отчетов
2013 г. - 1231 отчет
2014 г. - 2584 отчета
2015 г. - 4128 отчетов
2016 г. - 6813 отчета
2017 г. - 9668 отчетов
2018 г. - 11276 отчетов
2019 г. - 10422 отчета
2020 г. - 11459 отчетов
2021 г. - 9986 отчетов
2022 г. - 10519 отчетов
2023 г. - 15564 отчета
2024 г. - 4716 отчетов

Сведения об экспертных заключениях на подписанные членами СМАО отчеты об оценке:

Количество экспертных заключений на подписанные отчеты об оценке за период членства:

2022 г. - 1 заключение (из них 1 заключительный)

Сведения о подписанных членами СМАО экспертных заключениях:

Отсутствуют подписанные экспертные заключения за период членства.

Сведения о поступивших жалобах при подписании решений в применении меры дисциплинарного воздействия, с 03.11.2015:

В отношении члена СМАО с 03.11.2015 жалоб, по результатам рассмотрения которых принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия, не поступило.

Сведения о результатах проводимых проверок за последние три года:

№ п/п	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Основание проведения проверки	Результат проверки
1	Плановая	01.02.2022	28.02.2022	План и периоды проверок членов СМАО в 2022 г.	Нарушений не выявлено

Сведения о применении меры дисциплинарного воздействия за последние три года:

В отношении члена СМАО за последние три года меры дисциплинарного воздействия не применены.

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда:

СМАО подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения индивидуальной ответственности в отношении члена СМАО.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» сентября 2024 г.

Дата составления выписки «09» сентября 2024 г.

Генеральный директор СМАО



Суслова С. В.

**В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ**



info@smao.ru
www.smao.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРИОДОТОРОВАНИИ

ПП № 323/03

Настоящий диплом выдан Лебедевой

Владине Игоревне

в том, что она(а) с 01-сентября 2003 по 18-декабря 2003 г.

прошла(а) профессиональную подготовку в (по)

Интимные

Профессиональные умения

по профессии в сфере

Специальности: Предприниматель

(бизнес)

Государственная аттестационная комиссия (создана на основании от 18-декабря 2003 г.

указом/приказом (соответствие законодательства) Лебедевой

Марии Игоревны

на владение профессиональной деятельностью в сфере

Специальности: Предприниматель (бизнес)

Секрет Лебедева



Handwritten signature: Лебедева

Диплом является государственной собственностью и подлежит возврату в профессиональную аттестационную комиссию.



Диплом имеет право не действать начиная изда профессиональной аттестационной комиссии

Регистрационный номер 194/2003



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 408527

Настоящий диплом выдан Шарине Марине Сергеевне

в том, что она(а) с 01 января 2017, по 25 декабря 2017 года(а) профессионально переподготовлена(а)

по специальности «Менеджмент в сфере торговли» квалификации «Менеджер» «Специальности «Менеджмент в сфере торговли» при Образовательном центре «Профессионализм» (ИНН 50-07-0000000)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 декабря 2017 года утвердила(а) Шарину Марину Сергеевну

на занятие профессиональной деятельности в сфере «Менеджмент в сфере торговли» «Специальности «Менеджмент в сфере торговли»



Марина Сергеевна Шарина
(подпись)
Шарина Марина Сергеевна
(подпись)

Российский национальный исследовательский университет имени Михаила Сергеевича Громова

Диплом выдан в соответствии с приказом Минобрнауки России от 14.06.2013 № 187/п «Об утверждении перечня специальностей профессионального образования»



Диплом имеет юридическую силу только в отношении профессионального образования

Регистрационный номер: **608-0108**

№ 1 от «09» января 2024 г.

г. Москва

ДОВЕРЕННОСТЬ

Настоящей доверенностью Общество с ограниченной ответственностью Центр Инновационных технологий «Севиаль» (ОГРН 1037739488489, ИНН 7715233528, КПП 771501001), именуемое в дальнейшем Доверитель, в лице Генерального директора Госовича Олега Михайловича, действующего на основании Устава, уполномочивает гражданку РФ Лебедеву Марину Игоревну (Паспорт гражданина РФ 45 05 №377921 выдан 06.02.2003г. ОВД Гагаринского района гор. Москвы, зарегистрирована по адресу: г. Москва, ш. Дмитровское, д. 25, к. 1, кв. 156) совершать от имени Доверителя следующие действия:

Представлять интересы Доверителя во всех предприятиях, учреждениях и организациях всех форм собственности, в том числе в государственных органах и организациях, министерствах, ведомствах, комитетах, судах, банках, подписывать, передавать им и получать от них любые документы и ценности, связанные с деятельностью Доверителя;

Совершать любые сделки (купли-продажи, аренды, поставки, возмездного оказания услуг, ссуды, займы, кредита и любые иные), в том числе договоры, связанные с внешнеэкономической деятельностью;

Получать присужденное имущество и/или денежные средства;

Открывать счета Доверителю в банках и иных кредитных организациях и совершать по ним операции;

Передавать от имени Доверителя или получать для Доверителя любое имущество, в том числе имущественные права, а также совершать иные действия, в том числе во исполнение обязательства Доверителя;

Подписывать акты о выполненных работах, об оказанных услугах и иные документы, подтверждающие исполнение Доверителем или его контрагентам своих обязательств перед Доверителем;

Получать (включая ценные и заказные письма) и направлять корреспонденцию от имени Доверителя;

Заверять своей подписью соответствие копий учредительных и иных документов Доверителя оригиналам документов, хранящихся у Доверителя;

Подписывать (заверять) отчеты об оценке, а также документы, необходимые для Составления и подписания отчетов об оценке в соответствии с Федеральным законом №135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Настоящая доверенность выдана сроком на один год и действительна до девятого января две тысячи двадцать пятого года

Образец подписи Лебедевой Марины Игоревны

 Лебедева М.И. удостоверяю.

Генеральный директор
ООО ЦИТ «Севиаль»



О.М. Госович

ПОЛИС № 001PIL-675551/2024
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С
КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор № 001PIL-675551/2024 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «13» марта 2024 г., в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ПАО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденными Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. и на основании Заявления на страхование.

Страховщик	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/773101001 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, к. 1 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 12.02.2024 г.
Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью Центр Инновационных технологий «Севиаль» 127018, г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д. 40, строение 1, этаж 3, офис 307
Период страхования (срок действия)	с «09» апреля 2024 г. по «08» апреля 2025 г.
Лимит ответственности Страховщика	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования, в том числе 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки.
Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

Прочие условия страхования определяются в соответствии с Договором № 001PIL-675551/2024 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «13» марта 2024 г.

Страховщик:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»


(Зенченко Е.М. на основании доверенности №2023/779 от 25/12/2023.)
М.П.

Андеррайтер
Паварення А.С.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью Центр
Инновационных технологий «Севиаль»


(Госояев О.М.)

М.П.





Дубликат

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной
ответственностью «**Центр
Инновационных технологий
«Севиаль»**»

ИНН 7715233528

Адрес 127018, г. Москва,

3-й проезд Марьиной Рощи, д. 40, стр. 1

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»»

Свидетельство № 1005

Дата выдачи: 28 марта 2007 г.



Президент НП «СМАО» *М.А. Федотова* М.А. Федотова.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Выписка из ЕГРН

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Нового разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.07.2024г. № КУВН-001/2024-190452634			
Кадастровый номер:		50:28:0030206:646	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 04.10.2005	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Гарева Эльвина Рафиковна, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Иванович Ибрагимов Заместитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Должность с 27.06.2024 по 08.08.2024</p>	ИНН ИЛИ Ф.И.О.

Выписка из ЕГРН

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190452634			
Катастровый номер:		50:28:0030206:646	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Козлова Елена Сергеевна, 03.12.1981, г.р. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 129-476-478 03 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 46 21 №069536, выдан 18.02.2021, ГУ МВД России по Московской области обл. Московская, г. Домодедово, мкр Центральный, ул 8 Марта, д 19
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:28:0030206:646-50/018/2023-3 05.05.2023 10:00:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		05.05.2023 10:00:26
	номер государственной регистрации:		50:28:0030206:646-50/018/2023-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.04.2023 302 месяца
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, выдан 26.04.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	 <p>документ подписан электронной подписью</p>	
полное наименование должности	<p>Сергей Владимирович Исаев Заместитель начальника территориального управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Домодево, д. 27/04/2024 10:08:02</p>	инициалы, фамилия

Задание на оценку

Приложение № 1
к рамочному договору возмездного
оказания услуг по оценке №
615/2024/ДФУ

Задание на оценку № _____
по рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке
от 26.08.2024 № 615/2024/ДФУ

г. Москва

«12» ноября 2024г.

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 Юдиным Максимом Юрьевичем временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Цветкова Сергея Александровича, зарегистрировано в реестре № 77/597-н/77-2023-1-2263, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Центр Инновационных технологий «Севиаль», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Лебедевой Марины Игоревны, действующего на основании Доверенности №1 от 09.01.2024, с другой стороны, подписали настоящее Задание на оценку (далее – Задание) к рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке от 26.08.2024 № 615/2024/ДФУ (далее – Договор) со следующими условиями:

1. Объект оценки № 1¹.

- 1.1. Объект оценки: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, проезд 1-й Московский, д. 22 а, кв. 2, КН 50:28:0030206:646.
- 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: для банкротства.
- 1.7. Предпосылки стоимости²: _____.
- 1.8. Вид стоимости Объекта оценки: рыночная стоимость (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 Слова «Объект № 1», «Объект № 2» и т.д. включаются в случае оценки нескольких Объектов.

² При необходимости.

Задание на оценку

- 1.17. Формы представления итоговой стоимости³: _____.
- 1.18. Порядок и сроки предоставления Заказчиком информации Исполнителю: электронный / в бумажном виде (*выбрать нужное*) в срок электронный, 2 рабочих дня⁴.
- 1.19. Особенности осмотра Объекта оценки: внешний осмотр.
- 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. Оценка осуществляется(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) работник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)) (*указываются ФИО работников*):
Оценщик Лебедева Марина Игоревна является членом саморегулируемой межрегиональной ассоциации (СМАО), включена в реестр оценщиков 19.10.2007. Регистрационный № 903. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с договором (полисом) обязательного страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 001-PIL-677963/2024 от 16.05.2024; период страхования 01.06.2024-31.05.2025. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей, страховщик ПАО «Группа Ренессанс Страхование».
- Оценщик Федорова Александра Игоревна является членом ассоциации «Русское общество оценщиков», включена в реестр 27.04.2016, регистрационный № 009864. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с договором (полисом) обязательного страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 001-PIL-677967/2024 от 16.05.2024; период страхования 01.06.2024-31.05.2025. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей, страховщик ПАО «Группа Ренессанс Страхование».
- 1.24. Оценка Объекта оценки будет проводиться в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской 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 _____⁵.
- 1.25. Стоимость услуг по оценке Объекта оценки: 4500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается)⁶.

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

⁴ Указывается способ предоставления информации (электронный или в бумажном виде) по Объекту оценки Заказчиком Исполнителю и сроки.

⁵ Указывается полное наименование саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются Представители Исполнителя.

⁶ Указывается в соответствии с п. 3.1 Договора.

Задание на оценку

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.

Полисом № 001 PIL-675551/2024, выданным ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 13.03.2024, действующим с 09.04.2024 г. по 08.04.2025, страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) 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: 27 рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

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.

От имени Исполнителя:

М.П.

Заказчик:
Сахневич Д.Л.

Исполнитель:
Лебедева М.И.

⁷ Указывается в соответствии с п. 5.4 Договора.

Аналог 2

domodedovo.cian.ru/sale/flat/308906391/

ка докумен... Мои курсы Продажа докумен... Счет об оценке Счет об оценке Счет об оценке Архив стоимости к... Счет об оценке https://egpr365.org...

Объявление номер 3947 243 просмотра, 3 на сайте

Продается 1-комн. квартира, 40,5 м²

Московская область, Домодедовский район, Северный, Северный микрорайон, ул. Северная 4 На карте

15 Подольск 44 23 мин. 14 Домодедовская 44 23 мин. 14 Зеленово 44 23 мин.
14 Каширское шоссе - 18 км от МКАД 14 Новокосинское шоссе - 17 км от МКАД

Сравнить Поделиться



19 фото



Общая площадь: 40,5 м² Жилая площадь: 20 м² Площадь кухни: 9 м²

Ванн: 6 из 15

Номер лота: 421414
Предлагается Вам однокомнатную квартиру с продуманной планировкой, где можно спрятаться от ребенка или кошки то разместить все свои вещи в супер гардеробной!

Хороший ремонт, теплый пол в ванной, кондиционер и утепленная лоджия-приятный бонус новому владельцу.

6 200 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Установите: 5 000 000

Выгодная ипотека

Скорость 4%
От базовой ставки

Ипотечная

Цена за метр: 133 084 Р/м²
Источники сделки: свободная продажа
Ипотека: жилищная

+7 967 166-81-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Результаты подбора ипотеки в банках

ИНКОМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНКОМ Недвижимость

ИПОТЕКА
Офис: "Центральный" Инком Недвижимость
Сотрудник

ЦИВИЛ ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 5 лет
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставка от 21,24%

Аналог 3

domodovo.cian.ru/sale/flat/287283236/

Мобильные 20 лет 11:21 | 511 просмотров 7 из 10 фото

Продается 1-комн. квартира, 49 м²

Московская область, Домодедовский район, Северный микрорайон, ул. 1-4 Коммунистическая, 31 На карте

Рядом с: Радоница 23 мин | Домодедовский 27 мин | Звеница 33 мин

К Каширское шоссе 17 км от МКАД | К Новокаширское шоссе 17 км от МКАД

Сравнить | Поделиться | Показать еще



Планировка | 30 фото

Общая площадь: 49 м² | Этаж: 11 из 17 | Год постройки: 2008

Продана от собственника, хорошая уютная квартира, в 2022 году выполнен ремонт.

7 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Платежи: 7 275 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 153 061 руб/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: акционные

+7 915 460-26-27

☎ Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Составлено: 103012513

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,34%

Аналог 4

domodedovo.cian.ru/sale/flat/309656802/

Мои курсы | Продажа двухкомн... | Отчет об оценке | Отчет об оценке | Отчет об оценке | Архив стоимости к... | Отчет об оценке | https://egrp365.org...

Обновить страницу 12:28 | 43 просмотра, 6 визитов

Продается 1-комн. квартира, 40,6 м²

Московская область, Домодедов, мкр. Северный, Северный микрорайон, ул. Северная, 4. На карте

02 Подольск 44 км | Домодедовская 23 км | Звениковский 22 км
01 Химкинское шоссе 17 км от МКАД | Новольнинское шоссе 17 км от МКАД

Сравнить | Поделиться | Показать еще



12 фото

Общая площадь: 40,6 м² | Площадь кухни: 10 м² | Этаж: 3 из 17

Построено: 2007

Номер в базе: 3555340. Продается шикарная однокомнатная квартира в одном из самых уютных микрорайонов Домодедова — Северном! Эта квартира площадью 40,6 кв. м станет идеальным местом для комфортной жизни. Просторная кухня в 10 кв. м оборудована всем необходимым для кулинарных шедевров, а дизайнерский ремонт создаст атмосферу уюта и стиля.

Квартира расположена на 3 этаже 17-этажного панельного дома, построенного в 2007 году. Высота этажа: 2,80 м.

Уютный домик >

6 200 000 Р

Следить за изменением цены | Предложить свою цену

Назначение: 6 014 000

Выгодная ипотека

- Скидка 4% от базовой ставки
- Ипотека

Цена за метр: 152 709 руб/м²
Ипотека: свободная продажа
Ипотека: квартира

+7 966 054-56-52

История только для заемщика, сообщения не идут
Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Уточнить, как связаться с агентом

Агентство недвижимости Эганы Москва

На сайте: 8 лет | Объявлено в работе: более 4000

Агент: Софья Александровна Ракова

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%