



является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И
ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 25 апреля 2014 г.

ОТЧЕТ № 09/03

**Об оценке рыночной стоимости жилого помещения
(квартиры) площадью 28,3 кв. м, с кадастровым номером:
77:03:0003019:4518, расположенного по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Соколиная гора,
улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9**

Дата оценки: 14 марта 2024 г.

Дата составления: 15 марта 2024 г.

Заказчик: ГУП «Моссоцгарантия»

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2024 год



ОЗФ
групп

101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.
10/1, стр.1
тел. (495) 624-07-78
www.ozf.ru

e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 09/03 от 15 марта 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку № 10/2024 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) площадью 28,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003019:4518, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 14 марта 2024 г.

Результаты расчетов, проведенных Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет на дату оценки, округленно составляет:

7 849 000 (Семь миллионов восемьсот сорок девять тысяч) рублей¹

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 в действующей редакции, с изменениями на 14 апреля 2022 года.

Директор
ООО «ОЗФ ГРУПП»



Черников А. Ю.

¹ 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 квартир НДС не учитывается.

СОДЕРЖАНИЕ

1. О БЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	8
1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:	9
1.5.2. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	10
1.5.3. Ограничивающие условия:	11
1.5.4. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	11
1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	12
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	14
3.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
3.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	17
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.3 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	23
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	27
6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
6.2.1 Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам февраля 2024 года	31
6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	35
6.3.1 Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	35
6.3.2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	35
6.3.3 Условия продажи	35
6.3.4 Условия рынка	35
6.3.5 Местоположение объекта	36
6.3.6 Физические характеристики объекта	37
6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	44
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
7.1.1 Выбор объектов Аналогов	45
7.1.2 Описание объектов-аналогов для расчета Объекта оценки	46
7.1.3 Обоснование корректировок для Объекта оценки	48
7.1.4 Расчет стоимости 1 кв. м. квартиры методом сравнения продаж Объекта оценки	48
7.1.5 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки	51
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	52
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В таблице ниже указаны общие сведения, цель и назначение оценки.

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 10/2024 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023 г.
Объект оценки (состав Объекта оценки)	Жилое помещение (квартира) площадью 28,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003019:4518, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9. Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения. Допущения и ограничения отсутствуют. Оцениваемые права – право собственности, право хозяйственного ведения.
Правообладатель	Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения. Допущения и ограничения отсутствуют. Оцениваемые права – право собственности, право хозяйственного ведения.
Заказчик оценки	ГУП «Моссоцгарантия»
Оцениваемые права	Право собственности, право хозяйственного ведения.
Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия».
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Вид стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	14.03.2024
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр не проводился ²
Дата составления отчета	15 марта 2024 г.
Статус настоящего документа	Отчет об оценке
Порядковый номер отчета	№ 09/03
Форма отчета	Письменная
Допущения и ограничения при проведении оценки	Допущения и ограничения, выявленные в процессе оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку представлены в п. 1.5 настоящего отчета
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	7 849 000
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	7 849 000

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки (состав Объекта оценки)	Жилое помещение (квартира) площадью 28,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003019:4518, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9. Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения. Допущения и ограничения отсутствуют. Оцениваемые права – право собственности, право хозяйственного ведения.
--	---

² На основании задания на оценку №10/2024 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023: выезд не осуществлялся, фотографии предоставлены Заказчиком

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия».
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная
Дата оценки	14.03.2024
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют. Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют. Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют.
Форма составления отчета об оценке	на бумажном носителе и в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Отсутствует.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Распоряжение от 26.10.2022; Выписка из ЕГРН; Свидетельство о государственной регистрации права от 29.01.2013; БТИ.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи . Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует.

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИКЕ

Таблица 3

Заказчик Отчета	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Московская социальная гарантия" 127055, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Новослободская, д. 73, стр. 1 ИНН 7701026810 КПП 770701001 ОГРН 1027700517162 (от 10.12.2002 выдан Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве)
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» Адрес (место нахождения): 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1

(юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495) 624-07-78 e-mail: info@ozf.ru ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20.02.2014 г. Полис страхования ответственности ООО «ОЗФ ГРУПП» ПАО СК «Росгосстрах» № 53/2023/СП134/765 с 21 мая 2023 г. по 20 мая 2024 г. на 550 000 000 руб. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.
Сведения об Оценщике	Немова Юлия Александровна, является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого партнерств «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), регистрационный номер № 925.77 от 16.12.2009. Гражданская ответственность застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма – 50 000 000 руб., срок действия договора с 09.12.2023 года по 08.12.2024 года, полис № 364/2023/СП134/765 от 07.11.2023 г. Сведения об образовании Диплом № ВСВ 0900064 от 05.06.2016 г. Московской финансово-экономического института, присуждена квалификация экономист по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит». Диплом № 0297953 от 24.04.2007 г. Негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», присуждена квалификация Экономист по специальности «Финансы и кредит». Свидетельство о повышении квалификации от 15.06.2010 г., регистрационный № НМ-379, в Государственном университете управления по программе «Современные технологии организация оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)». Свидетельство о повышении квалификации от 17.07.2013 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации от 15.09.2016 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность». Сведения о квалификационном аттестате Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025655-1 от 22 июля 2021 года Стаж работы в области оценочной деятельности – с 2008 года. Телефон оценщика: +7 (495) 624-07-78. Почтовый адрес оценщика: 107370, Россия, г. Москва, а/я 13. Адрес электронной почты оценщика: info@ozf.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.

1.4 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);

- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО II);

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);

- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);

- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО V);

- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО VI);

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, с изменениями на 14 апреля 2022 года;

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1.5.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки 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.

4. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На основании задания на оценку №10/2024 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023: выезд не осуществлялся, фотографии предоставлены Заказчиком.

9. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

10. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.

13. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.

14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

15. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

16. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

17. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.

18. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

19. 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 жилой недвижимости НДС не учитывается.

20. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5.2. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:

1. На основании задания на оценку №10/2024 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023: выезд не осуществлялся, фотографии предоставлены Заказчиком.

2. Согласно данным Официального портала г. Москвы, после заключения договора с Собственниками жилья их квартира или комната становится собственностью города Москвы и поступает в хозяйственное ведение ГУП «Моссоцгарантия». Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

Федеральные стандарты «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» и «Виды стоимости (ФСО II)», в том числе с учетом ст. 250 "Преимущественное право покупки" Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ. В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

1.5.3. Ограничивающие условия:

1. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

2. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежит.

3. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение - электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи. Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.

1.5.4. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке³:

1. Отсутствуют

1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);

- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО II);

- федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);

- федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);

- федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО V);

- федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО VI);

Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, с изменениями на 14 апреля 2022 года;

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

Дополнительная Нормативная база, для проведения оценки: Гражданский кодекс РФ.

³ За исключением случаев, установленных нормативно – правовыми актами Российской Федерации

2.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: общих федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, с изменениями на 14 апреля 2022 года.

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Рыночная стоимость Объекта оценки. 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:

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

Рыночная стоимость, определенная в пункте 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁴ : 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:

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

Оценка стоимости – определение стоимости Объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки – предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости Объекта оценки.

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости - стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, основанной на общей методологии.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки.

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки.

⁴ Федеральный Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции)

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Методические рекомендации по оценке – методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные Советом по оценочной деятельности.

Результат оценки (итоговая стоимость Объекта оценки) – стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку, с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователь результата отчета об оценке – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность – степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Затратный подход - 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.

3.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Настоящая оценка проведена с целью определения рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия».

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» и «Виды стоимости (ФСО II)», в том числе с учетом ст. 250 "Преимущественное право покупки" Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для Аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Процесс оценки включает следующие этапы:

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 (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2020, № 12, ст. 1658) (далее – Федеральный закон);

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.

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

7. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

3.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В основе всех существующих методов расчета рыночной стоимости лежат три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход

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

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ(ЗВ) - СИ + РС_{з\text{у}}$$

где

- $C_{зп}$ – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
 $ЗЗ(ЗВ)$ – затраты на замещение (воспроизводство);
 $СИ$ – совокупный износ Объекта оценки;
 $РС_{з\text{у}}$ – стоимость земельного участка, руб.

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Совокупный износ – общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{фн}}) \times (1 - U_{\text{эк}})$$

где

- $I_{\text{физ}}$ – физический износ;
 $U_{\text{фн}}$ – функциональное устаревание;
 $U_{\text{эк}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

Функциональное устаревание – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется

информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

- Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Выбор подходов и методов оценки

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался 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.

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 квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее 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).

Оценщиком 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.

3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Распоряжение от 26.10.2022;
2. Выписка из ЕГРН;
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 29.01.2013;
4. БТИ.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Согласно ФСО VI отчет об оценке содержит перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Подтверждение информации, полученной из внешних источников, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющие идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки

- на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависит от целей оценки, специфики Объекта оценки и проведенного исследования, а также может устанавливаться заданием на оценку.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО VI отчет об оценке должен содержать точное описание Объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик Объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении Объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного Объекта оценки, которые позволяют идентифицировать Объект Оценки и установить основные факторы стоимости.

Объектом оценки является Жилое помещение (квартира) площадью 28,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003019:4518, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9.

4.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в ВАО. Ниже представлена карта расположения объекта оценки.

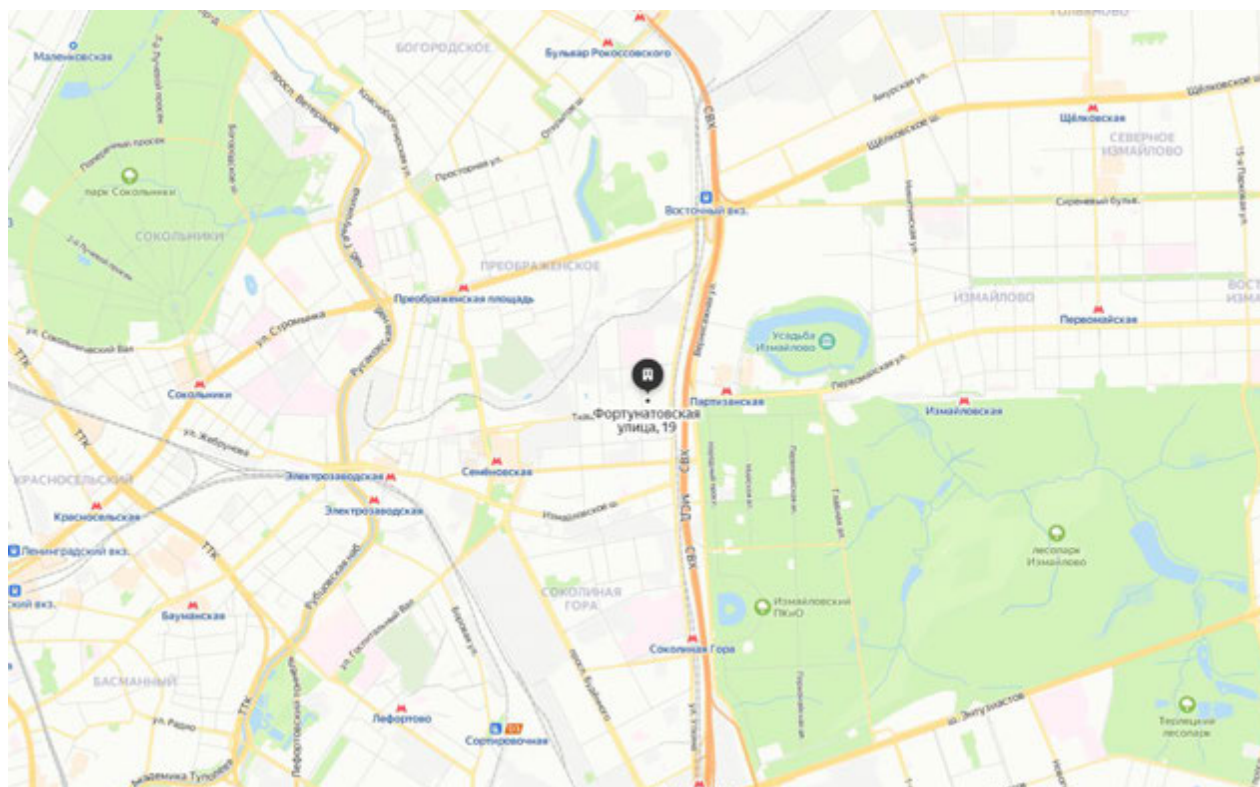


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Административно-территориальное деление Москвы

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ – территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район – образуется с учетом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение – территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включенных в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению ее территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов – мэром Москвы.

Административные округа Москвы:

Центральный административный округ;
Северный административный округ;
Северо-Восточный административный округ;
Восточный административный округ;
Юго-Восточный административный округ;
Южный административный округ;

Юго-Западный административный округ;
Западный административный округ;
Северо-Западный административный округ;
Зеленоградский административный округ;
Новомосковский административный округ;
Троицкий административный округ.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Административные округа г. Москвы



Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружен территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях – с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами – районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

Численность населения

Москва – крупнейший город России по количеству жителей и самый населенный из городов, полностью находящихся в Европе. Население Москвы на 1 января 2023 года составляет 12 635 466 человек.

Постоянный рост населения Москвы объясняется, в основном, притоком населения из других регионов.

Восточный административный округ⁵ (ВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города. Здесь проживает 1 509 702 чел. (2023), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу. На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской, Калининской и Некрасовской линий метро, а также частично станция «Выхино».

Таблица 4

Численность населения								
2002 ^[7]	2009 ^[8]	2010 ^[9]	2011 ^[10]	2012 ^[11]	2013 ^[12]	2014 ^[13]	2015 ^[14]	2016 ^[15]
1 381 797	↗1 397 663	↗1 452 759	↗1 457 339	↗1 467 582	↗1 477 611	↗1 489 765	↗1 495 835	↗1 505 801
2017 ^[16]	2018 ^[17]	2019 ^[18]	2020 ^[19]	2021 ^[20]	2023 ^[3]			
↗1 507 198	↗1 515 942	↗1 523 420	↗1 527 316	↘1 512 946	↘1 509 702			

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki>

4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные о доме, в котором расположен Объект оценки по адресу:
Москва, улица Ратная, улица Фортунатовская, дом 19

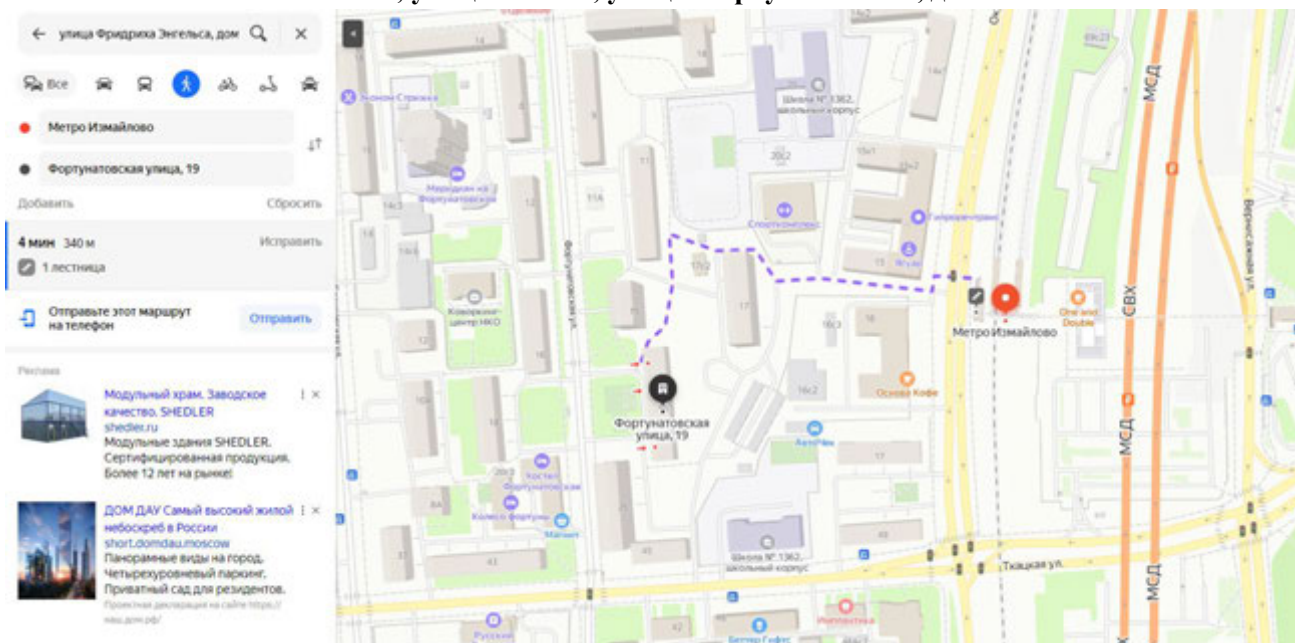


Рисунок 3 Местонахождение Объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

О доме Фортунатовская улица дом 19 в Москве

Нас. пункт	Москва	Почтовый индекс	105187
Округ	Восточный	Гео-координаты	55.78801 / 37.73943
Район	Соколиная Гора	Типовая серия	II-28
Общая площадь	3607	Год постройки	1960
Жилая площадь	3397 м²	Подвальных этажей	1
Нежилая площадь	210 м²	Высота потолков	248 см.
Перекрытия	Железобетонные	Подъездов	4
Каркас	Кирпичный	Подключение газа в квартирах	Есть
Стены	Кирпичные	Мусоропровод	Есть
Фундамент	Ленточный	Управляющая компания	ОАО "РЭУ-20 Р. "Соколиная гора"
Износ дома	25%	Состояние	Исправный
Назначение	Жилой дом	Средства на капремонт	На счете оператора
Тип дома	Многоквартирный дом	Кадастровый номер дома	77-03:0003019:1133
Категория	муниципальный	Код ФИАС	001CA15C-E105-416C-A97B-87D1E2B5798B
Квартир	80	Код адреса КЛАДР	77000000000299900
Нежилых помещений	2	Код адреса UNOM	27592
Проживает	146 человек	Расселение по реновации	НЕ включен в программу реновации
Этажей всего	5	Отключение горячей воды	с 27.07.2023 по 06.08.2023

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 5

Объект Оценки №1	
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9
Округ, район	ВАО, Соколиная Гора
Ближайшая станция метро	Измайлово
Расстояние от метро	0,34
Кадастровый номер	77:03:0003019:4518
Количество комнат	1-комнатная
Тип объекта	Полногабаритные квартиры
Площадь, кв. м	28,3
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Отсутствует
Наличие балкона	Имеется
Этажность дома	5 этажей
Этаж расположения по документам (по градации)	3 этаж (Средний этаж)
Площадь кухни, кв.м	6,0
Высота потолков, м	-
Состояние и уровень отделки квартиры	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта
Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость	Без мебели
Наличие санузла	1 санузел (совмещенный или раздельный)
Наличие перепланировки	Отсутствует
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не эксплуатируется
Особые примечания в отношении физических характеристик объекта	-

Источник: составлена Оценщиком, на основании представленных документов и открытых интернет-Источников

Описание количественных и качественных характеристиках Объекта оценки составлено Оценщиком на основании документов, представленных Заказчиком (копии документов приведены в разделе «использованные документы»), а также открытых источников, размещенных в сети «Интернет».

4.3 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности, право хозяйственного ведения.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ГК РФ, гл.19 «Статья 294. Право хозяйственного ведения. Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом».

Согласно ГК РФ, гл. 19, ст. 295, п. 2 «Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника».

Таким образом, владелец Объекта оценки на праве хозяйственного ведения не может распоряжаться объектом без согласия собственника – г. Москвы. В рамках настоящей оценки предполагается, что соответствующее согласие собственника будет получено. Оценщик не проводил анализ и экспертизу правовых и иных рисков, связанных с получением согласия собственника Объекта

оценки, поэтому оценка сделана в предположении об отсутствии каких-либо связанных с этим ограничений, накладываемых на покупателя при распоряжении оцениваемым имуществом.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 6

Наименование объекта	Жилое помещение (квартира) площадью 28,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003019:4518, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9.
Назначение	Жилое помещение (квартира)
Правообладатель (собственность)	Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения.
Обременения (ограничения) права	Ограничения (обременения) не зарегистрированы

Источник: составлена Оценщиком, на основании представленных документов

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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 объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. Текущее использование – фактическое использование объекта на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается при наиболее эффективном использовании объекта недвижимости.

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 объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. Текущее использование – фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация – прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа – ситуация, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции).

При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

В соответствии с пунктами 13-15 ФСО №7 «Оценка недвижимости» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемыми, а затем рассчитывается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости основывается на анализе нормативно-правового регулирования различных вариантов использования, анализа рынка недвижимости и характеристик оцениваемого объекта.

В соответствии с пунктами 17, 18 ФСО №7 «Оценка недвижимости», анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта; анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 16 ФСО №7 «Оценка недвижимости», анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно- планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1.Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2.Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3.Финансовая оправданность—рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является жилое использование.

6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина деловой активности на январь 2024 года⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее. 7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре). 8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса.

⁶https://economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

Суммарный оборот **розничной торговли**, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года).

В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

Показатели деловой активности

Таблица 7

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП	4,6	3,6	5,2	4,4	4,9	6,4	5,6	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,7	-3,6	3,9
Сельское хозяйство	-0,2	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,9	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	9,1	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	8,0	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,1	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	4,4	5,0	4,9	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	2,1	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	-1,7	-0,6	1,0	-0,4	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-6,8	1,9	0,0	-3,6	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4/ 7,6 ²	7,4	7,2	7,4	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,4	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	43,7	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,7	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8 ¹	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	-	73 709 ²	83 684	103 815	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	14,1 ²	16,3	16,6	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
млн чел.	75,4	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7
млн чел. (SA)	75,9	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
млн чел.	73,2	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5
млн чел. (SA)	73,8	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,4	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
млн чел.	2,1	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1
млн чел. (SA)	2,1	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
Уровень безработицы в % к рабочей силе (SA)	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
SA	2,8	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В январе / по состоянию на 26 февраля 2024 г.

³ Предварительные данные

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели промышленного производства

Таблица 8

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,7	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	-1,2	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	5,9	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	14,3	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,3	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	8,0	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	4,4	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	3,4	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-26,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
легкая промышленность	12,2	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	14,9	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	5,1	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из нее	27,4	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревособрабатывающий комплекс	10,3	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	12,2	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,5	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,8	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,0	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
Химический комплекс	6,8	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	6,8	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,2	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,4	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	яна.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,5	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	4,9	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	0,1	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	19,8	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	28,3	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	54,6	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,7	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	8,0	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	50,2	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	12,9	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,2	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	34,1	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	-0,4	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,2	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	4,6	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,5	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки относится к жилой недвижимости.

В профессиональной среде застройщиков, риелторов, агентств недвижимости для краткой характеристики жилого здания принято обозначать их как объекты эконо-класса, бизнес-класса или элитного класса. Однако четких критериев принадлежности жилья к той или иной категории на рынке недвижимости не существует. Попытки ввести единую классификацию жилья с едиными критериями на рынке предпринимались неоднократно, однако и по настоящее время универсальная классификация жилой недвижимости отсутствует. В данной связи граница между указанными сегментами рынка жилой недвижимости размыта.

Как правило, в качестве основных критериев принадлежности жилых объектов к тому или иному классу рассматриваются следующие характеристики:

- местоположение,
- материал основных конструктивных элементов,
- характер благоустройства придомовой территории,
- инженерное оснащение,
- наличие социально-бытовой инфраструктуры и др.

Основные параметры жилья разных классов⁷

Таблица 9

Параметры	Элитный класс	Бизнес-класс	Эконом-класс
Местоположение	Исторический центр, экологически благоприятные престижные районы	Любой район	Любой район
Технология строительства	Монолит / кирпич	Монолит / кирпич	Панель / монолит
Придомовая территория	Огороженная	Огороженная	Огороженная/неогороженная (по инициативе жильцов)
Системы безопасности*	Есть	Есть	Нет / есть (по инициативе жильцов)

⁷ www.irm.ru

Параметры	Элитный класс	Бизнес-класс	Эконом-класс
Подземный паркинг	Есть (одно и более м/м на квартиру)	Есть (одно или менее м/м на квартиру)	Нет (есть места для стоянки на придомовой территории)
Отделка холлов, входных групп, мест общего пользования	Высококачественная (с применением качественных материалов)	Улучшенная (с применением качественных материалов)	Стандартная (использованы преимущественно отечественные материалы)
Количество квартир на этаже	2–3	4	5 и более
Площадь квартир (комн./кв. м)	2/90–140, 3/130–190, 4/190 и выше	2/60–80, 3/90–130, 4/110–150	1/35–50, 2/50–70, 3/70–100, 4/100–130
Высота потолков (м)	3–3,5	2,8–3,1	2,7–3

* Уровень охранных систем, наличие камер наблюдения и т.д. зависят от желания и финансовых возможностей жильцов

Согласно приведенной классификации, оценщиком был сделан вывод, что объект оценки относится к жилой недвижимости «бизнес-класса». Тип жилых помещений определен в рамках физических характеристик объектов (полноценной планировки).

6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

6.2.1 Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам февраля 2024 года ⁸

На фоне снижения спроса на вторичном рынке жилья постепенно начинает накапливаться предложение. Стоимость метра, теоретически, еще растет, но на уровне статистической погрешности.

По данным аналитического центра www.irm.ru, за февраль квартиры в «старой» Москве подорожали на 0,2% - до 271 550 руб. за кв. м. Напомним, в январе метр прибавил те же символические 0,2%, а вообще темпы роста цен, достигшие пика в сентябре, снижаются уже шесть месяцев подряд.

Таблица 10

Цены на недвижимость в Москве (www.irm.ru)	Фев 24	Янв 24
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	271 548	+0,2%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 971	-2,8%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 757	-1,4%

Положительная ценовая динамика в среднем по рынку в феврале была обусловлена вымыванием самых бюджетных предложений: индекс дешевого жилья по итогам февраля увеличился на 0,7%, тогда как индекс дорогого упал 0,2%. Старая и современная панель подорожали на 0,4%, при этом сталинки подешевели на те же 0,4%, а современный монолит-кирпич прибавил только 0,1%. В топе географического рейтинга тоже оказались лишь бюджетные округа – Северо-Восточный, Северный и Южный.

⁸<https://www.irm.ru/index/>

Таблица 11

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Фев 24	Янв 24
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				238 810	+0,4%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				242 575	0,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				258 191	+0,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				272 855	0,0%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				288 995	-0,4%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				278 710	+0,1%
Все панельные и блочные дома				246 525	+0,2%
Все монолитные и кирпичные дома				280 187	-0,1%

Таблица 12

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Фев 24	Янв 24
Однокомнатные квартиры				276 635	-0,1%
Двухкомнатные квартиры				269 756	+0,1%
Трёхкомнатные квартиры				256 731	+0,5%
Многокомнатные квартиры				271 744	-0,1%

Таблица 13

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Фев 24	Янв 24
Центральный округ				417 858	+0,4%
Западный округ				304 316	+0,1%
Юго-Западный округ				299 203	-0,7%
Северо-Западный округ				280 755	-0,4%
Северный округ				274 351	+0,6%
Южный округ				249 065	+0,5%
Северо-Восточный округ				245 299	+0,7%
Восточный округ				240 683	+0,3%
Юго-Восточный округ				237 841	-0,3%
Все районы старой Москвы за МКАД				212 219	+0,1%

Таблица 14

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Фев 24	Янв 24
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				375 531	-0,2%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир				204 500	+0,7%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"				1,84	-0,9%

Таблица 15

Индексы ожидания и доходности (www.irm.ru)	Фев 24	Янв 24
Индекс ценового ожидания ? Темп изменения цен на жилье	+0,2 %/мес.	-0,2%
Индекс доходности жилья ? Сравнение жилья с банковским депозитом	0,9 б.деп.	-0,1 б.д.

Из-за неподъёмных ипотечных ставок продажи вторичного жилья в Москве медленно, но, верно, падают с сентября 2023 г. В результате на рынке постепенно накапливается предложение – с начала текущего года число лотов в экспозиции увеличилось примерно на 20%. Об избытке ликвидных квартир говорить преждевременно – рынок недвижимости еще только восстанавливается после ажиотажа прошлого года. Однако попытки новых продавцов выставить квартиры по цене выше или даже на уровне рынка наталкиваются на отсутствие интереса со стороны покупателей - спросом пользуются только самые дешевые варианты.

Питавшие собственников вторичных квартир иллюзии о том, Центробанк, резко повысивший ключевую ставку во второй половине 2023 г., будет снижать ее также быстро, как в 2022 и 2014 гг., тоже постепенно развеиваются. На заседании 16 февраля совет директоров Банка России оставил ставку на уровне 16% годовых, а председатель правления ЦБ Эльвира Набиуллина вновь заявила, что в 2024 г. «ключ» останется на уровне 13,5–15,5% и только в 2025 г. может опуститься ниже 10%. А это значит, что ипотека останется неподъемной, а спрос на «вторичку» низким еще долго. Следовательно, цены, сформировавшиеся во времена доступной ипотеки, придется снижать. Скорее всего, они пойдут вниз ближе к майским праздникам - на фоне дополнительного сезонного снижения покупательской активности и переориентации спроса на «загородку».

Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже жилой недвижимости, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Ввиду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений.

Предложения о продаже помещений аналогичного назначения представлены в таблице ниже.

Предложения о продаже сопоставимых 1-комнатных комнатных квартир в ВАО для объекта оценки

Таблица 16

Адрес	Площадь кв. м	Информация об объекте	Рыночная стоимость за 1 кв.м.	Источник информации
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Бориса Жигуленкова, 1/20	37,2	Отличное предложение . Хороший ремонт, развитая инфраструктура, шаговая доступность до метро, зеленый район. Кирпичный дом, высокие потолки. Свободная продажа, договор купли продажи более 20 лет, один взрослый собственник , никто не прописан, подходит под ипотеку любого банка, быстрый выход на сделку. Показ по договоренности.	263 441	https://www.cian.ru/sale/flat/296182379/
Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, Верхняя Первомайская ул., 69К1	33,4	Заезжайте и живите в просторной светлой квартире со свежим ремонтом и кухней 10 метров! Бывшие дома Министерства Обороны, теплые квартиры, толстые стены. Дом окружен зеленой зоной, тихий двор. В пешей доступности Измайловский Бульвар, Лесопарк Измайлово, недалеко усадьба Измайлово. Старый район Москвы с богатой инфраструктурой - все в пешей доступности: школы, медицинские учреждения, магазины, детские сады. Один взрослый собственник, свободная продажа, документы готовы к сделке, возможна ипотека!	250 000	https://www.cian.ru/sale/flat/299573259/
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. 3-я Соколиной Горы, 17	35	Код объекта: 957599. Продаётся уютная однокомнатная квартира в зелёном районе. В кирпичном доме Окна выходят на улицу 3-я Соколиная Гора, балкон остеклен, совмещенный сан/узел кондиционер. Мебель и техника бонусом. Развитая инфраструктура: детские дошкольные учреждения, шкотлы, сетевые магазины, аптеки. Закрытый двор с детской площадкой и просторной парковкой оборудованной шлагбаумом. В пешей доступности Измайловский парк. До метро Шоссе Энтузиастов 7 мин пешком. Чистый подъезд, спокойные и дружелюбные соседи. Один взрослый собственник, без обременений.	311 429	https://www.cian.ru/sale/flat/296830779/
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, 1-й Кирпичный пер., 19	33,3	Код объекта: 723416. Продается однокомнатная квартира 33,3 кв. м. в тихом зеленом месте и в 15 мин ходьбы от Измайловского парка. Комната 19,1 кв м и кухня 7,8 кв м. Окна на тихую улицу. Во дворе всегда есть парковочные места за шлагбаумом. Чистый подъезд. Спокойные соседи. Хороший район со сложившейся инфраструктурой - школы, детские сады , магазины, стадион Крылья Советов. Удобная транспортная доступность в 10 мин. пешком от ст. мцк "Соколиная гора. 3 взрослых собственника. Альтернатива подобрана. Возможен торг. Готовы к диалогу. Помощь в получении ипотеки с высокой вероятностью одобрения. Специальные условия от крупнейших российских банков для клиентов нашей компании.Свернуть	270 270	https://www.cian.ru/sale/flat/287535314/
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 27К3	34,5	свободная продажа. 2 собственника. ДКП 2004-го года. Развитая инфраструктура, рядом школа, детский сад. Чистый подъезд.Свернуть	301 449	https://www.cian.ru/sale/flat/293119175/

Источник: составлена Оценщиком, на основании открытых данных сети Интернет

Вывод: Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В соответствии с выборкой, диапазон цен предложения на сопоставимые объекты, в зависимости удаленности от метро, состояния отделки в ВАО составляют: 250 000– 311 429 руб./кв.

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

6.3.1 Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права на Объект Оценки

Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость.

Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

Ограничения (обременения) прав

В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения. Корректировки на наличие обременений рассчитываются индивидуально для каждого объекта, в зависимости от их состава и объема.

6.3.2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Нетипичные условия финансирования

Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования и рассматривается индивидуально.

6.3.3 Условия продажи

Нетипичные условия сделки

К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи и рассматривается индивидуально.

6.3.4 Условия рынка

Время продажи (аренды)

Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи (аренды) стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости и рассматривается индивидуально.

Скидка к цене предложения

Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

При определении корректировки на торг были использованы данные, опубликованные в “Сборнике рыночных корректировок” СРК – 2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, 2024 г.

Таблица 17

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

Источник: “Сборник рыночных корректировок” СРК – 2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, 2024 г.

6.3.5 Местоположение объекта

Расположение относительно округа (района)

Расположение объектов недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость.

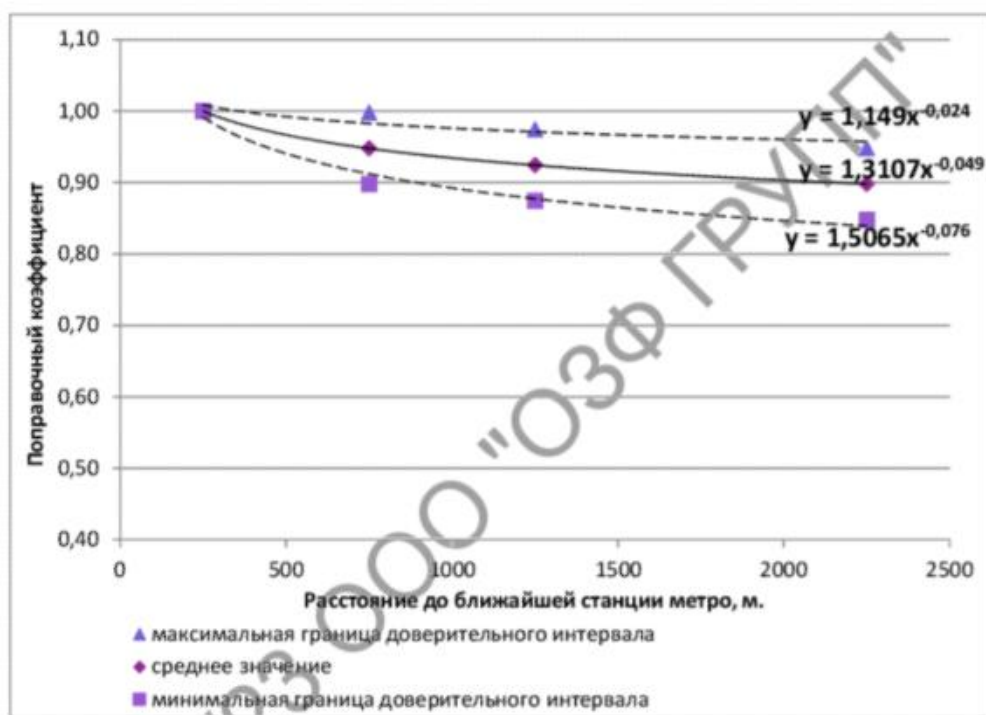
Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Таким образом, целесообразно подбирать аналоги в сопоставимых округах и районах, однако допустимо не проводить корректировки при относительно близком расположении объектов, несмотря на их территориальную принадлежность к различным зонам (округам, районам).

В каждом случае решение о корректировке должно приниматься индивидуально.

Метро, расстояние от метро (метрах)

Метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в домах у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 179, рис. 40

6.3.6 Физические характеристики объекта

Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв. м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Таблица 18

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,07
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,94	0,98	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2022 г. таб 54

Таблица 19

1. Старый фонд		аналог	
		кирпичные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,30
	деревянные стены	0,77	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2022 г. с таб 55

Матрица корректировок на материал стен

Таблица 20

Объект оценки↓ Объект аналог →	Кирпич	Монолит	Панельные	Деревянные
Кирпич	0%	5%	8%	30%
Монолит	-5%	0%	6%	24%
Панельные	-6%	-2%	0%	21%
Деревянные	-23%	-22%	-21%	0%

Источник: расчет Оценщика

Наличие лифта

При определении корректировки на наличие лифта были использованы данные, опубликованные на сайте Статриелт⁹.

Таблица 21

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,95
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

Источник: <https://statrielt.ru/>

Тип квартиры

Европланировки приобретают всё большую популярность на рынке новостроек и предлагаются сегодня практически всеми застройщиками, и они занимают около 20% предложения на рынке новостроек.

Европланировка – это принцип организации пространства в квартире, который подразумевает объединение кухни и гостиной. Благодаря такому совмещению пространств застройщик минимизирует нежилые площади (например, коридоры, которые ранее по размеру превышали площадь некоторых жилых комнат в квартире). Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже объектов со стандартной планировкой и евро планировкой. Было выявлено, что при расчете рыночной стоимости жилой недвижимости значительный вклад оказывает тип оцениваемого жилья, а не тип планировки.

При расчете рыночной стоимости жилой недвижимости значительный вклад оказывает тип оцениваемого жилья. Малогабаритные квартиры имеют менее удобные для проживания физические характеристики, которые оказывают влияние на стоимость объекта в целом. Однако, за счет небольшой общей площади удельный квадратный метр подобных квартир может стоить выше.

Малогабаритные квартиры могут быть отнесены к двум категориям:

"Малосемейки" – малогабаритные квартиры отличаются от полногабаритных квартир (чаще всего):

1. Меньшей общей площадью (15 – 27 кв. м.),
2. Входом из общего коридора, рассчитанного на несколько (более 3-х) квартир,
3. Совмещенным (в одной комнате) малогабаритным санузлом,
4. Малогабаритной кухней.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3333-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

"Гостинки" – малогабаритные квартиры гостиничного типа отличаются от полногабаритных квартир (чаще всего):

1. Значительно меньшей общей площадью (11 – 21 кв. м.),
2. Входом из общего коридора, рассчитанного на несколько (более 3-х) квартир,
3. Совмещенным (в одной комнате) малогабаритным санузелом,
4. Кухней, встроенной в прихожую, или совмещенной с жилой комнатой этой квартиры, или без кухни (т.е. общая на несколько квартир кухня, расположенная в общем коридоре).

При определении корректировки на тип квартиры были использованы данные, опубликованные на сайте Статриелт¹⁰.

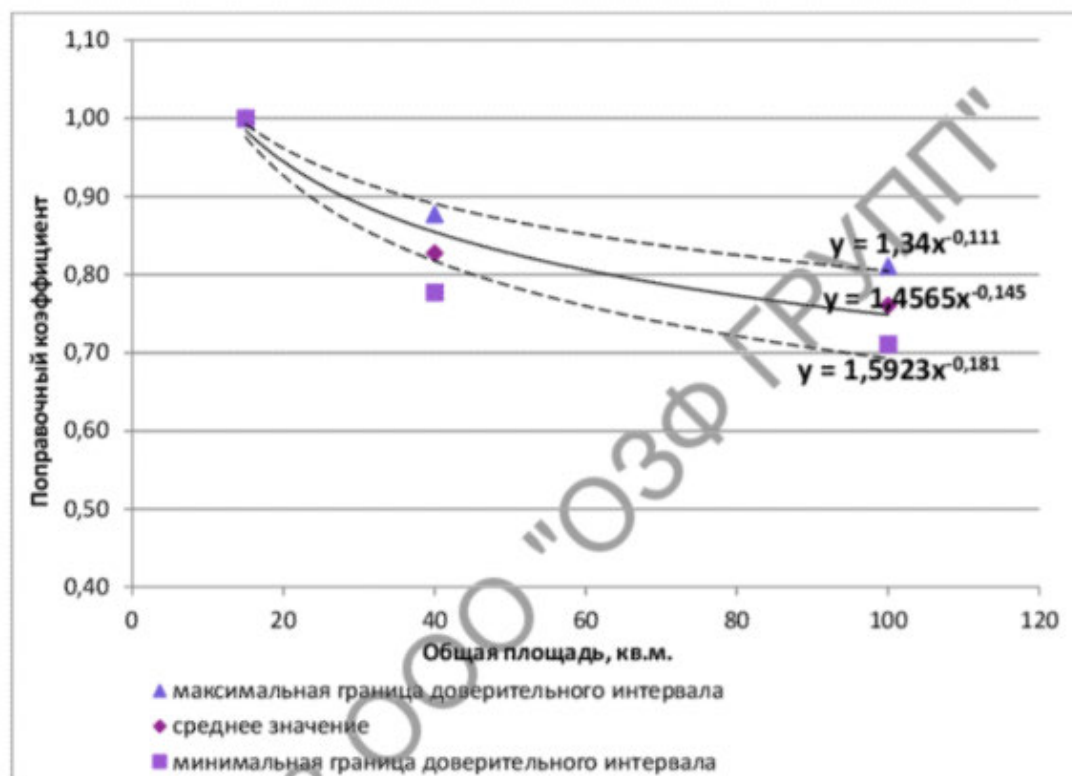
Таблица 22

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Полногабаритные квартиры			1,00
2	"Гостинки" / полногабаритные квартиры	0,95	1,00	0,97
3	"Малосемейки" / полногабаритные квартиры	0,99	1,04	1,01
4	"Гостинки" / "Малосемейки"	0,93	1,00	0,96

Источник: <https://statrielt.ru/>

Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 257, рис. 55

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3322-malosemejki-gostinki-polnogabaritnye-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни является важным фактором. При выборе жилья размер кухни в большой степени влияет на комфортное проживание в квартире¹¹.

Таблица 23

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,06	1,04

Источник: <https://statrielt.ru/>

Матрица корректировок на площадь кухни

Таблица 24

Объект оценки↓ Объект аналог →	5 -7,5 кв. м	7,5-10 кв. м	10-13 кв. м	13-16 кв. м	Совмещена с другими помещениями
5 -7,5 кв. м	0%	-3%	-5%	-7%	0%
7,5-10 кв. м	3%	0%	-2%	-4%	0%
10-13 кв. м	5%	2%	0%	-2%	0%
13-16 кв. м	7%	4%	2%	0%	0%
Совмещена с другими помещениями	0%	0%	0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Таблица 25

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 285, табл. 176

Таблица 26

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		средний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,09	1,14
	мансардный этаж	0,92	1,00	1,05
	цокольный этаж	0,88	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 295, табл. 194

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3342-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Матрица корректировок на этаж расположения

Таблица 27

Объект оценки↓ Объект аналог→	Средний этаж	Последний этаж	Первый этаж	Мансардный этаж	Цокольный этаж
Средний этаж	0%	2%	7%	9%	14%
Последний этаж	-2%	0%	5%	7%	11%
Первый этаж	-6%	-5%	0%	2%	6%
Мансардный этаж	-8%	-6%	-2%	0%	5%
Цокольный этаж	-12%	-10%	-6%	-4%	0%

Источник: расчет Оценщика

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Таблица 28

Наличие балкона/лоджии		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,92	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 308, табл. 213

Наличие санузлов

Количество санузлов и их тип и характеристики является второстепенной, так как не оказывает существенного влияния на стоимость жилого помещения.

Однако для некоторых локаций существенным является факт наличия или отсутствия данной опции в жилом помещении.

В случае различия объектов по данному фактору, размер корректировки может быть определен по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС

Таблица 29

Корректировка на количество санузлов			
Количество с/у	Min	Max	Среднее значение
1 санузел (совмещенный или раздельный)	1,00	1,00	1,00
2 санузла или более (совмещенные или раздельные)	1,00	1,02	1,01
Отсутствие санузла	0,75	0,85	0,80

Источник: Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС

Кроме того, в жилых помещениях старого фонда возможна ситуация, когда санузел представлен только частично (либо туалет, либо ванная или душевая). Подобная ситуация также требует корректировок, поскольку собственник жилья столкнется с необходимостью расширения мокрых точек в помещении. Корректировка для подобных случаев вносилась в половинном размере корректировки на полное отсутствие санузлов в квартире.

Таким образом, Оценщиком была рассчитана матрица корректировок, которая использовалась при расчете стоимости объектов оценки. Корректировки рассчитывались по среднему значению представленных диапазонов.

Матрица корректировок на наличие (отсутствие) санузлов

Таблица 30

Объект оценки↓ Объект аналог →	1 санузел (совмещенный или раздельный)	2 санузла (совмещенные или раздельные)	Отсутствует	Имеется частично (только туалет или ванная/душевая)
1 санузел (совмещенный или раздельный)	0%	-1%	25%	11%

Объект оценки↓ Объект аналог →	1 санузел (совмещенный или раздельный)	2 санузла (совмещенные или раздельные)	Отсутствует	Имеется частично (только туалет или ванная/душевая)
2 санузла (совмещенные или раздельные)	1%	0%	27%	12%
Отсутствует	-20%	-21%	0%	15%
Имеется частично (только туалет или ванная/душевая)	-10%	-11%	13%	0%

Источник: расчет Оценщика

Состояние дома

Состояние дома является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры в аварийных или в домах, требующих капитального ремонта. Потенциальный покупатель предпочитает новые дома или дома, в которых проведен капитальный ремонт с заменой коммуникаций и отремонтированными фасадами и крышами.

Таблица 31

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,14	1,25
	удовл.	0,87	1,00	1,09
	неудовл.	0,80	0,92	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 318, табл. 226

Матрица корректировок на состояние дома

Таблица 32

Объект оценки↓ Объект аналог →	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Хорошее	0%	14%	25%
Удовлетворительное	-13%	0%	9%
Неудовлетворительное	-20%	-8%	0%

Источник: расчет Оценщика

Уровень отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Таблица 33

УРОВЕНЬ РЕМОНТА (ОТДЕЛКИ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Аренда или продажа	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	0.87
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Современный типовой ремонт	0.76
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	0.70
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Индивидуальный ремонт по дизайн проекту	0.46

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)

Матрица корректировок на уровень ремонта (отделки)

Таблица 34

Объект оценки↓ Объект аналог →	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Современный типовой ремонт	Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	Индивидуальный ремонт по дизайн проекту
Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	0,00%	-13,00%	-24,00%	-30,00%	-51,00%
Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	15,00%	0,00%	-13,00%	-19,00%	-47,00%
Современный типовой ремонт	32,00%	15,00%	0,00%	-8,00%	-39,00%
Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	43,00%	24,00%	9,00%	0,00%	-34,00%

Объект оценки↓ Объект аналог →	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Современный типовой ремонт	Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	Индивидуальный ремонт по дизайн проекту
Индивидуальный ремонт по дизайн проекту	96,00%	89,00%	35,00%	38,00%	0,00%

Источник: расчет Оценщика

Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость

Одним из ценообразующих факторов для квартир является наличие дорогостоящей техники и мебели, которые могут реализовываться вместе с жилым помещением.

Таблица 35

Наличие кухонной мебели и бытовой техники		аналог	
		есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	1,00	1,07
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 380, табл. 290

Кроме вышеперечисленных факторов, на ценообразование влияет форма сделки, санитарное и техническое состояние объекта, размер кухни, расположение дома, экологическая ситуация и инфраструктура района и т.д.

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

- ✓ Объект оценки представляет собой Жилое помещение (квартира) площадью 28,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003019:4518, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В соответствии с выборкой, диапазон цен предложения на сопоставимые объекты, в зависимости удаленности от метро, состояния отделки в ВАО составляют: 250 000– 311 429 руб./кв.
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, материал стен здания, площадь квартиры и кухни, наличие лифта, балкона и сан узла, уровень и состояние отделки.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В ходе применения сравнительного подхода к оценке Объекта оценки использовался метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж – метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов-аналогов).

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж проводится поэтапный анализ согласно методологии оценки, а именно:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц и элементов сравнения.
- Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения.
- Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

7.1.1 Выбор объектов Аналогов

При проведении оценки были использованы обязательные элементы сравнения, установленные п. 22е ФСО № 7, а также дополнительные элементы сравнения, выявленные в ходе анализа рынка Объекта оценки. Далее приведен полный перечень элементов сравнения, использованных для сравнения Объекта оценки с объектами-аналогами:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Условия рынка;
- Местоположение;
- Расстояние от метро;
- Материал стен дома;
- Наличие или отсутствие лифта;
- Тип помещения;
- Общая площадь;
- Этаж расположения;
- Наличие или отсутствие балкона;
- Уровень и состояние отделки;
- Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка Объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене).

Единицей сравнения в данном сегменте рынка является стоимость за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости.

Далее приведена выборка объектов-аналогов и элементы сравнения, по которым будет осуществляться сопоставление Объекта оценки и объектов-аналогов.

7.1.2 Описание объектов-аналогов для расчета Объекта оценки

Таблица 36

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Март 2024	Март 2024	Март 2024
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Бориса Жигуленкова, 1/20	Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, Верхняя Первомайская ул., 69К1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. 3-я Соколиной Горы, 17
	Округ	ВАО	ВАО	ВАО
	Метро	Соколиная гора	Первомайская	Шоссе Энтузиастов
	Расстояние до метро, км	1,49	1,12	1,05
Физические характеристики	Площадь, кв. м	37,20	33,40	35,00
	Материал стен дома	Кирпич	Панельные	Кирпич
	Этажность дома	5 этажей	5 этажей	5 этажей
	Этаж расположения	4 этаж	5 этаж	3 этаж
	Тип квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры
	Лифт	Имеется	Отсутствует	Имеется
	Балкон или лоджия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Состояние и уровень отделки квартиры	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта
Использование	Наиболее эффективное использование объекта	Квартира	Квартира	Квартира
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость	Без мебели	Без мебели	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	9 800 000	8 350 000	10 900 000
	НДС	Не облагается	Не облагается	Не облагается
	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	263 441	250 000	311 429

Источники информации	Интернет-источник	https://www.cian.ru/sale/flat/296182379/	https://www.cian.ru/sale/flat/299573259/	https://www.cian.ru/sale/flat/296830779/
	Контактный телефон	т.:+7 985 842-41-34	т.:+7 964 782-32-13	т.: +7 909 901-94-06
Текст объявления		Отличное предложение. Хороший ремонт, развитая инфраструктура, шаговая доступность до метро, зеленый район. Кирпичный дом, высокие потолки. Свободная продажа, договор купли продажи более 20 лет, один взрослый собственник, никто не прописан, подходит под ипотеку любого банка, быстрый выход на сделку. Показ по договоренности.	Заезжайте и живите в просторной светлой квартире со свежим ремонтом и кухней 10 метров! Бывшие дома Министерства Обороны, теплые квартиры, толстые стены. Дом окружен зеленой зоной, тихий двор. В пешей доступности Измайловский Бульвар, Лесопарк Измайлово, недалеко усадьба Измайлово. Старый район Москвы с богатой инфраструктурой - все в пешей доступности: школы, медицинские учреждения, магазины, детские сады. Один взрослый собственник, свободная продажа, документы готовы к сделке, возможна ипотека!	Код объекта: 957599. Продаётся уютная однокомнатная квартира в зелёном районе. В кирпичном доме Окна выходят на улицу 3-я Соколиная Гора, балкон остеклен, совмещенный санузел кондиционер. Мебель и техника бонусом. Развитая инфраструктура: детские дошкольные учреждения, школы, сетевые магазины, аптеки. Закрытый двор с детской площадкой и просторной парковкой, оборудованной шлагбаумом. В пешей доступности Измайловский парк. До метро Шоссе Энтузиастов 7 мин пешком. Чистый подъезд, спокойные и дружелюбные соседи. Один взрослый собственник, без обременений.
Дополнительная информация из переговоров с продавцом		-	-	-

Источник: составлена Оценщиком, на основании открытых данных сети Интернет

7.1.3 Обоснование корректировок для Объекта оценки

Все обоснования вносимых корректировок представлено в разделе 6.3 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Местоположение объекта оценки

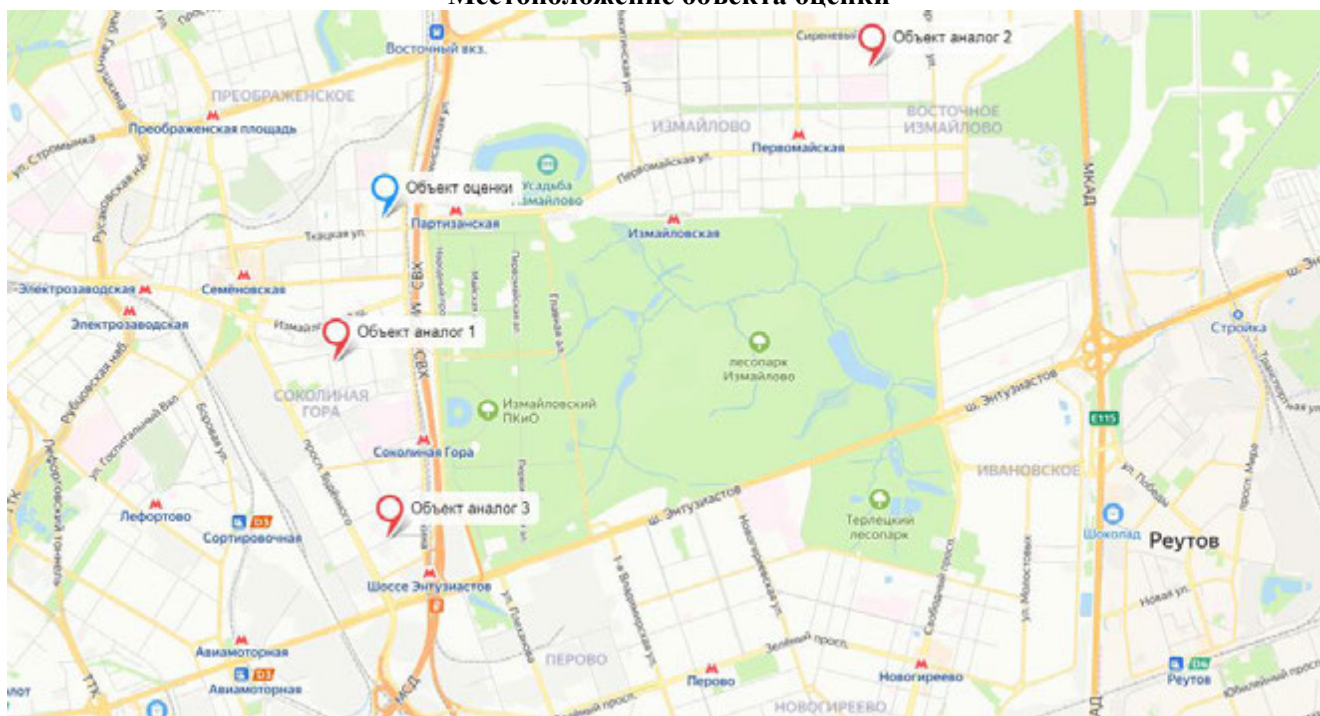


Рисунок 3 Расположение объектов-аналогов и Объекта оценки

Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка 0%.

7.1.4 Расчет стоимости 1 кв. м. квартиры методом сравнения продаж Объекта оценки

Таблица 37

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество комнат		1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная
Цена предложения	руб.		9 800 000	8 350 000	10 900 000
НДС			Не облагается	Не облагается	Не облагается
Площадь	кв. м	28,30	37,20	33,40	35,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		263 441	250 000	311 429
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 441	250 000	311 429
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 441	250 000	311 429
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 441	250 000	311 429
Условия продажи					

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 441	250 000	311 429
Условия рынка					
Время продажи		22.02.2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 441	250 000	311 429
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		245 000	232 500	289 629
Местоположение объекта					
Адрес расположения		Москва, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Бориса Жигуленкова, 1/20	Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, Верхняя Первомайская ул., 69К1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. 3-я Соколиной Горы, 17
Округ		ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		245 000	232 500	289 629
Станция метро		Измайлово, 0,34	Соколиная гора	Первомайская	Шоссе Энтузиастов
Расстояние до метро	км	0,340	1,49	1,12	1,05
Значение у		1,3818	1,2853	1,3034	1,3076
Корректировка	%		7,50%	6,00%	5,70%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 375	246 450	306 138
Физические характеристики					
Материал стен дома		Кирпич	Кирпич	Панельные	Кирпич
Корректировка	%		0,00%	8,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 375	266 166	306 138
Наличие лифта		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 375	266 166	306 138
Тип квартиры		Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 375	266 166	306 138
Площадь	кв. м	28,30	37,20	33,40	35,00
Значение у		0,8970	0,8621	0,8757	0,8698
Корректировка	%		4,00%	2,40%	3,10%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		273 910	272 554	315 628
Площадь кухни	кв. м	6,00	11,70	10,00	8,00
Диапазон площади кухни	кв. м	5 -7,5 кв. м	10-13 кв. м	7,5-10 кв. м	7,5-10 кв. м
Корректировка	%		-5,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		260 215	264 377	306 159

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество этажей в доме		5 этажей	5 этажей	5 этажей	5 этажей
Этаж расположения		Средний этаж	Средний этаж	Последний этаж	Средний этаж
Корректировка	%		0,00%	2,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		260 215	269 665	306 159
Наличие балкона		Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Корректировка	%		0,00%	9,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		260 215	293 935	306 159
Наличие санузла		1 санузел (совмещенный или раздельный)	1 санузел (совмещенный или раздельный)	1 санузел (совмещенный или раздельный)	1 санузел (совмещенный или раздельный)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		260 215	293 935	306 159
Состояние дома		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		260 215	293 935	306 159
Состояние и уровень отделки квартиры		Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта
Корректировка	руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		260 215	293 935	306 159
Использование					
Наиболее эффективное использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		260 215	293 935	306 159
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость		Без мебели	Без мебели	Без мебели	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		260 215	293 935	284 728
Выводы					
Общая валовая коррекция			11,50	27,40	15,80
Весовой коэффициент			0,3949	0,2495	0,3556
Коэффициент вариации		6%			
Средневзвешенная рыночная	руб./кв. м	277 345			

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
стоимость (НДС не облагается)					
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу (НДС не облагается)	руб.	7 849 000			

Источник: расчет Оценщика

7.1.5 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

Результаты расчетов, проведенных Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет на дату оценки, округленно составляет:

Таблица 38

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Жилое помещение (квартира) площадью 28,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:03:0003019:4518, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, улица Фортунатовская, дом 19, квартира 9	28,3	77:03:0003019:4518	7 849 000

Источник: расчет Оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным подходом. Применение затратного и доходного подходов признано невозможным.

Таблица 39

Подход	Значение, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	7 849 000
Доходный подход	Не применялся

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

7 849 000 (Семь миллионов восемьсот сорок девять тысяч) рублей¹²

¹² 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 квартир НДС не учитывается.