

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №20210715-О от 15.07.2021 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Четвертаков Евгений Михайлович произвел оценку имущества, а именно:

*Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.*

**Оценка проведена по состоянию на «15» июля 2021 года.**

**Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:** Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре реализации имущества должника в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», № 127-ФЗ от 18.12.2002 г., Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

**На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость имущества, по состоянию на 15.07.2021 года, с учетом округления, без НДС, составляет:**

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость (прописью), руб.</i>
1	Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.	2 355 000	<i>Два миллиона трехста пятьдесят пять тысяч</i>

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» мы придерживаемся принципа независимости. Мы не имеем имущественный интерес в объекте оценки, не являемся аффилированным лицом Заказчика. Размер оплаты за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.



Директор ООО «Единая Служба Оценки»

Ефимов Сергей Иванович

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»

Четвертаков Евгений Михайлович

«20» июля 2021 года.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ»**

390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22

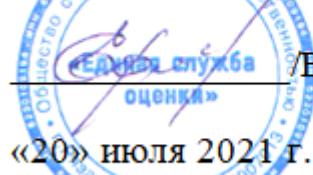
т. +7 (4912) 51-15-18, E-mail: eco-24@mail.ru, www.ocenka-ryazan.ru

ОГРН: 1186234007013, ИНН: 6230109194, КПП: 623001001, Расчетный счет: 40702810600700002113, Филиал ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА  
"ФК ОТКРЫТИЕ", БИК: 044525297, Корр. счет: 30101810945250000297

УТВЕРЖДАЮ:

Директор

ООО «Единая служба оценки»

  
«20» июля 2021 г.

/Ефимов С. И./



**ОТЧЁТ  
№ 20210715-О**

об определении рыночной стоимости имущества

Заказчик: финансовый управляющий  
Бубукин Валентин Александрович

Оценщик: Четвертаков Евгений Михайлович

**Рязань 2021 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО -----</b>	<b>1</b>
<b>ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ» -----</b>	<b>6</b>
<b>1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (П.8Е ФСО №3) -----</b>	<b>6</b>
<b>1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (П.8А ФСО №3) -----</b>	<b>6</b>
<b>1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (П.8Г ФСО №3) -----</b>	<b>9</b>
<b>1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (П.8Г ФСО №3) -----</b>	<b>10</b>
<b>1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (П.8В ФСО №3)-----</b>	<b>10</b>
<b>1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ-----</b>	<b>11</b>
<b>1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ-----</b>	<b>11</b>
<b>1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ -----</b>	<b>12</b>
<b>ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П.8Ж ФСО №3)» -----</b>	<b>12</b>
<b>2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----</b>	<b>12</b>
<b>2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ-----</b>	<b>12</b>
<b>2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА -----</b>	<b>13</b>
<b>2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (П.5, П.12 ФСО №3).-----</b>	<b>13</b>
<b>2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (П. 8 ФСО №7).---</b>	<b>14</b>
<b>2.6. СВЕДЕНИЯ О ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ -----</b>	<b>14</b>
<b>2.7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----</b>	<b>14</b>
<b>2.8. СВЕДЕНИЯ О ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ. -----</b>	<b>16</b>
<b>2.9. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. -----</b>	<b>16</b>
<b>2.10. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ---</b>	<b>16</b>
<b>2.11. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.-----</b>	<b>16</b>
<b>2.12. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.-----</b>	<b>17</b>
<b>ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (П.8З ФСО №3, ПП. 10,11 ФСО №7)»-----</b>	<b>19</b>
<b>3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (П.11А ФСО №7)-----</b>	<b>19</b>
<b>3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. -----</b>	<b>19</b>
<b>3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКВА).-----</b>	<b>25</b>
<b>3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (П.11Б ФСО №7).-----</b>	<b>29</b>
<b>3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ-----</b>	<b>29</b>
<b>3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (П.11А ФСО №7) -----</b>	<b>36</b>
<b>3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (П.11Г ФСО №7).-----</b>	<b>38</b>

<b>ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»</b>	<b>39</b>
4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	39
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (П.5 ФСО №2)	40
4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (П.8 ФСО №1)	41
4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	41
<b>ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»</b>	<b>41</b>
5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Ч. VI ФСО №7)	41
5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (П.7 ФСО №1, Ч. III ФСО №1, П.23В ФСО №1, П.8И ФСО №3, Ч. VII ФСО №7)	42
5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (П.12-14 ФСО №1, П.22 ФСО №7)	44
<b>ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ»</b>	<b>49</b>
<b>ЧАСТЬ 7. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»</b>	<b>49</b>
<b>ЧАСТЬ 8. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»</b>	<b>51</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>52</b>

## ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (п.8е ФСО №3)

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	20210715-О		
Основание для проведения оценки	Договор №20210715-О от 15.07.2021 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества		
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость		
Краткое описание Объекта оценки	<i>Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.</i>		
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре реализации имущества должника в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.		
Дата оценки:	15.07.2021 г.		
Период проведения работ:	15-20.07.2021 г.		
Дата составления Отчета:	20.07.2021 г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*			
<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость (прописью), рублей.</i>	
Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.	2 355 000	<i>Два миллиона триста пятьдесят пять тысяч</i>	
Затратный и доходный подходы в данном отчете не применялись, обоснование отказа приведено в разделе 5.3.			

\*Примечание: детализация результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, приведена в соответствующих разделах отчета.

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (п.8а ФСО №3)

Объект оценки:	<i>Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.</i>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<i>Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.</i>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. <i>Выписка из государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица о имевшихся (имеющихся) у него объекты недвижимости № 77-00-4001/5007/2019-3793 от 01.10.2019 г.</i>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из	Право собственности без обременений и ограничений. № 77-77/011-77/011/074/2015-568/1 от 09.11.2015 (Ипотека) № 77:04:0001001:8188-77/004/2018-1 от 24.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

<b>частей объекта оценки</b>	
<b>Правоустанавливающие документы</b>	Выписка из государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица о имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 77-00-4001/5007/2019-3793 от 01.10.2019 г.
<b>Субъект права</b>	Четвериков Анатолий Владимирович (ИНН: 773414028539, СНИЛС: 055-758-988 23, адрес: г. Москва, пер. Юрьевский, д.16, к.1, кв.50)
<b>Наличие обременений</b>	№ 77-77/011-77/011/074/2015-568/1 от 09.11.2015 (Ипотека) № 77:04:0001001:8188-77/004/2018-1 от 24.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом) <sup>1</sup> .
<b>Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре реализации имущества должника в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.
<b>Вид стоимости объекта оценки</b>	Рыночная стоимость. Определение вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255., а также подробно описано в разделе 3.2 настоящего Отчета «Определение вида оцениваемой стоимости»
<b>Дата проведения оценки:</b>	15.07.2021 г.
<b>Период проведения работ:</b>	15-20.07.2021 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	20.07.2021 г.
<b>Балансовая стоимость объекта оценки, руб.</b>	Объект принадлежит физическому лицу.
<b>Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации</b>	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
<b>Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки</b>	Определение границ интервалов не предусмотрено Договором
<b>Дата осмотра</b>	15.07.2021 г.
<b>Степень детализации работ по осмотрю (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра</b>	В рамках оказания услуг необходимо провести полный осмотр объекта оценки. Осмотр объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителем Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.
<b>Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки</b>	Текущий вариант, перепрофилирование невозможно.
<b>Дополнительные сведения</b>	При проведении оценки стоимости не проводится инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертиза.
<b>Рекомендуемый период применения результатов оценки</b>	6 месяцев с даты составления Отчета
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО

<sup>1</sup> <https://rosreestr.gov.ru>

	№1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. с изменениями согласно Приказу № 785 от 06.12.2016 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.
<b>Форма Отчета</b>	Письменная на бумажном носителе в 1 экз. (1 шт.)
<b>Формат предоставления услуг</b>	Рыночная стоимость указывается без учета НДС, округленная до целого рубля
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты «Заказчика» согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете.</li> <li>✓ Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. «Исполнитель» не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности «Исполнителя» не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству</li> <li>✓ Документация и устная информация, предоставленная «Заказчиком», считается достоверной. В обязанности «Исполнителя» не входит проверка достоверности этой информации.</li> <li>✓ Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки.</li> <li>✓ «Исполнитель» не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете величины физического износа «Исполнитель» опирается на данные технической документации, предоставленной «Заказчиком», и результаты осмотра.</li> <li>✓ «Исполнитель» не осуществляет обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на информацию, предоставленную «Заказчиком».</li> <li>✓ Результат оценки действителен только на дату оценки. «Исполнитель» не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки.</li> <li>✓ В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки.</li> </ul> <p>Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.</p>

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (п.8г ФСО №3)

*Оценщики, участвовавшие в выполнении работ по настоящему договору:*

**Оценщик Четвертаков Евгений Михайлович:**

•включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 15 июня 2018 г., регистрационный номер №010293;

•курсы профессиональной переподготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (Частное образовательное учреждение высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» г. Рязань, диплом о профессиональной переподготовке 622405006778, регистрационный номер 2852, дата выдачи 16.05.2017 г.);

•Страхование ответственности:

1. Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование». Договор № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-010293 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;

2. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах». Договор № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-010293 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021.

•Стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет.

•Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010990-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен до 17.08.2021 г. (Постановление Правительства РФ № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440»).

•Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 011986-2 от 14.05.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен до 14.09.2021 г. (Постановление Правительства РФ № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440»).

Контактный телефон	89206369518
Местонахождение Оценщика	390000, Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22
Адрес электронной почты	511518@mail.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Единая служба оценки»
ОГРН	1186234007013
ИНН/КПП	6230109194/623001001
Юридический адрес:	390046, Россия, Рязанская область, г. Рязань, пр. Машиностроителей, д. 8, кв. 3
Почтовый адрес:	390000, Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22
Контактная информация юридического лица:	тел/факс: 8 (4912) 51-15-18, e-mail: eco-24@mail.ru
Сведение о страховании гражданской ответственности	Полис № 6020 GL 0047 от 31.12.2020 г., АО (СОГАЗ), страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек, срок действия договора с 31.12.2020 г. по 30.12.2021 г.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Привлекаемые к проведению и подготовке оценки и специалисты:	Не привлекались.

## 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (п.8г ФСО №3)

<b>ФИО</b>	Бубкин Валентин Александрович
<b>Реквизиты</b>	ИНН 771401675687, СНИЛС 123-971-307 54
<b>Адрес</b>	125252, Москва, а/я 8
<b>Статус</b>	финансовый управляющий, член СРО АУ Ассоциация "НацАрбитр" - Ассоциация "Национальная организация арбитражных управляющих" (ИНН 7710480611), действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 03.02.2020 г. по делу №А40-315637/19-18-241 «Ф».

## 1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (п.8в ФСО №3)

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта (наличие химического, радиационного загрязнения и т. д.). Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывать существующие в отношении Объекта права.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенno это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки). При этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

## 1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, ЧЕТВЕРТАКОВ Е.М. – оценщик, включен в реестр членов Ассоциация «Русское общество оценщиков» 15 июня 2018 г., регистрационный номер № 010293, выполнивший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ утверждения, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- ✓ анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- ✓ у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- ✓ оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальному кодексу этики оценщиков Российской Федерации, Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», другим действующими законодательными актами РФ.
- ✓ настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Национального кодекса этики оценщиков Российской Федерации, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», а также иных действующих нормативно-правовых актов об оценочной деятельности.

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611.

**Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.**

Отчет об оценке составлен также в соответствии с соблюдением положений Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29, которым, член СРО «РОО» обязан строго следовать.

**Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциация «Русское общество оценщиков»).**

## 1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

- ✓ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление Отчета об оценке.

## ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО №3)»

### 2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Опись документов, представленных Заказчиком и документов, используемых в работе, приведена ниже.

№ п/п	Наименование, серия и/или номер документа
1	Выписка из государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица о имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 77-00-4001/5007/2019-3793 от 01.10.2019 г.

### 2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Осмотр проведен 15.07.2021 г.

Анализ информации, необходимой для проведения оценки, представлен в таблице ниже.

Вид анализа	Результаты анализа
Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Документы, полученные от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документации, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки, содержащаяся в переданных Заказчиком документах. Документы, подтверждающие существующие права, представлены в Приложении к Отчету.
Сопоставление данных об объекте оценки	Оценка проводится в соответствии с описанием, предоставленным Заказчиком, осмотром, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущес-

<b>Вид анализа</b>	<b>Результаты анализа</b>
<b>Установление данных об обременениях на объект оценки</b>	ства. Исходя из представленных документов, а также на основании допущений оцениваемое имущество не имеет обременений.
<b>Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников</b>	Анализ рынка указывает на то, что информация, полученная из различных открытых и справочных источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.

Источник: анализ Оценщика

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему Отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

## **2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

**Четвериков Анатолий Владимирович** (ИНН 773414028539, СНИЛС 055-758-988 23, адрес: г. Москва, пер. Юрьевский, д.16, к.1, кв.50).

Данные о правообладателе объекта оценки установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

## **2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3).**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик полагает, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью с представителями риэлтерских компаний в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана **достоверной**.

## 2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (п. 8 ФСО №7).

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объекты недвижимости.

Собственнику, согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «*Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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*».

Для целей настоящего Отчета об оценке права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

## 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Существующие обременения:

№ 77-77/011-77/011/074/2015-568/1 от 09.11.2015 (Ипотека),

№ 77:04:0001001:8188-77/004/2018-1 от 24.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)<sup>2</sup>.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – **«Право собственности, без учета обременений и ограничений».**

## 2.7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой жилое помещение - комнату в квартире. Ниже представлены характеристики объекта оценки в соответствии с представленными документами.

**Характеристика оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером:  
77:04:0001001:8188 в соответствии с представленными документами**

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Помещение	
Назначение объекта	Жилое	
Общая площадь, кв. м	9,7	
Адрес	г. Москва, р-н Лефортово, пер Юревский, д. 16, корп. 1, кв. 50,	Выписка из государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица о имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 77-00-

<sup>2</sup> Выписка из ЕГРН, предоставленная Заказчиком

Характеристика	Значение	Источник информации
	к. 2	4001/5007/2019-3793 от 01.10.2019 г.
Кадастровый (условный) номер	77:04:0001001:8188	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77/011-77/011/074/2015-568/1 от 09.11.2015 (Ипотека), № 77:04:0001001:8188-77/004/2018-1 от 24.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	
Кадастровая стоимость, руб.	1247634,37	<a href="https://rosreestr">https://rosreestr</a>
Этаж	10	<a href="https://rosreestr">https://rosreestr</a>
Фактическое использование	Жилая комната	Результаты осмотра
Транспортная доступность	Средняя	Результаты осмотра
Коммерческая привлекательность	Средняя	Личные выводы оценщика

**Информация об объекте по данным Росреестра<sup>3</sup>****Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online****Объект капитального строительства**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 77:04:0001001:8188

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 25.05.2012

Этаж: 10

Площадь ОКС'a: 9,7

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 1247634,37

Дата внесения стоимости: 09.01.2019

Дата определения стоимости: 01.01.2018

Адрес (местоположение): Москва, пер Юревский, д 16, корп 1, кв 50 к.2

(ОКС) Тип: Комната, Жилое помещение, Жилые помещения

Дата обновления информации: 09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Инвентарный номер: кв.50 к.2

Форма собственности:

**▼ Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 77-01/23-441/2004-54 от 23.04.2004 (Собственность)	№ 77:04:0001001:8188-77/004/2018-1 от 24.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77/011-77/011/074/2015-568/1 от 09.11.2015 (Ипотека)

**Информация о доме, в котором расположен объект оценки:**

Год постройки: 1982

Количество этажей: 16

<sup>3</sup>[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIZ\\_iwfP2ZRiC7cIDDooyJfSXjJpyECZNu2kqY7\\_3k3bES\\_AwUwO2d333X02JCY7EmvxmR6ETQstMoyj-IFPl\\_6Ejnwbmy5pAOyZzWiPTgE2ffJxVbCgJP6PHwXODxcOA\\_ THV0eMvBsCh3hrSISQAQf6xCjzvdlivBkAW\\_Xg\\_WXueQCUrF0PWWhrinxThkT3sFbCyCOT7iNd9VjUl.cJO-CyyPddInjihiytrlLK\\_71ra2nRSUOpjc6W7qhSNk0RBMAR\\_iHQU7zCkYXhuxO13iXYMoEiIc14WVdqgRP2By5r0cLTcqEM3tk5OSnZTkjrN9qnuSqhpfl1MWZupM0\\_VLMIFu2WE7KpZMDm1mH80LdSIjf8-\\_o4WbmS0hK\\_wQgtVYdS5tsdpG95HvYu3K-7H7BGNjQ!/p0/IZT\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object\\_data\\_id=77:4:1001:8188&dbName=firLite&region\\_key=177](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIZ_iwfP2ZRiC7cIDDooyJfSXjJpyECZNu2kqY7_3k3bES_AwUwO2d333X02JCY7EmvxmR6ETQstMoyj-IFPl_6Ejnwbmy5pAOyZzWiPTgE2ffJxVbCgJP6PHwXODxcOA_ THV0eMvBsCh3hrSISQAQf6xCjzvdlivBkAW_Xg_WXueQCUrF0PWWhrinxThkT3sFbCyCOT7iNd9VjUl.cJO-CyyPddInjihiytrlLK_71ra2nRSUOpjc6W7qhSNk0RBMAR_iHQU7zCkYXhuxO13iXYMoEiIc14WVdqgRP2By5r0cLTcqEM3tk5OSnZTkjrN9qnuSqhpfl1MWZupM0_VLMIFu2WE7KpZMDm1mH80LdSIjf8-_o4WbmS0hK_wQgtVYdS5tsdpG95HvYu3K-7H7BGNjQ!/p0/IZT_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:4:1001:8188&dbName=firLite&region_key=177)

Жилых помещений: 158

Капитальный ремонт, год проведения: 2035

Признан аварийным: Нет

Управляющая компания: УК «Жилищник района Лефортово» с 12.02.2014 г.

## 2.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ.

Под **физическим износом** конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемого объекта не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Состояние основных конструктивных элементов оцениваемого жилого помещения можно характеризовать как удовлетворительное (по состоянию на дату оценки)<sup>4</sup>.

Физический износ соответствует естественному износу для объектов данного возраста, типа и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).

Факторы функционального и внешнего износов не выявлены.

## 2.9. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

По состоянию на дату оценки установлено текущее использование оцениваемого объекта – по назначению.

## 2.10. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

## 2.11. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

Учитывая цели, задачи и предполагаемое использование результатов оценки, оценщик считал возможным принять допущение об отсутствии других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

<sup>4</sup> Информация получена от Заказчика.

## 2.12. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемые объекты расположены по адресу:

✓ г. Москва, р-н Лефортово, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.

**Лефортово** (часть бывшего Благуш-Лефортовского района, затем Калининского района) — один из старейших исторических районов города Москвы и внутригородское муниципальное образование, расположен на берегу Яузы в Юго-Восточном административном округе города Москвы.

Население — 95 070 чел. (2021). Площадь района — 906 га, 65 % территории — промышленная зона, на которой расположено 52 крупных предприятия. Район находится между р. Яузой на северо-западе, Курским направлением Московской железной дороги на юге и Казанским направлением Московской железной дороги на востоке; граничит с районами Таганский, Басманный, Соколиная гора, Перово и Нижегородский.

### Транспорт

Одна из основных автомобильных магистралей района — шоссе Энтузиастов. В 2003 году был сооружён Лефортовский тоннель, который замкнул Третье транспортное кольцо и является пятым по длине городским тоннелем Европы.

Долгое время единственной станцией метро на территории района являлась «Авиамоторная» Калининской линии. В 2020 году открыты одноимённая станция Большой кольцевой линии и станция «Лефортово». Также недалеко от границ района расположены станции метро «Площадь Ильича» и «Римская». В 2019 году началось возведение электродепо «Нижегородское» для обслуживания Большой кольцевой линии метро.

На границе района расположены железнодорожные станции и платформы «Серп и Молот» Горьковского направления МЖД, «Москва-Товарная» Курского направления МЖД (МЦД-2), «Авиамоторная» и «Сортировочная» Казанского направления МЖД. В районе находится также Московский завод по модернизации и строительству вагонов имени Войтовича (филиал ОАО «РЖД»). Недалеко от границ района расположены также станции МЦК «Нижегородская» и «Андроновка».

Между Измайловским парком и Соколиной горой существует станция «Лефортово» Малого кольца Московской железной дороги, открытая в 1908 году, ныне не используемая для пассажирского движения.

Район покрывается разветвлённой трамвайной сетью: маршруты 12, 24, 36, 37, 38, 43, 45, 46, 50 трёх трамвайных депо. По району проходят автобусные маршруты т24, т53, 59, 125, 730, 759 и прочие.

### Крупные и значимые учреждения

- Госпиталь Бурденко, первое государственное лечебное учреждение в России
- Центральный институт авиационного моторостроения
- Госпиталь Бурденко
- Лефортовская тюрьма
- Главный штаб Войск Национальной гвардии Российской Федерации
- Лефортовский рынок (до 2017 года)
- Московский завод «Кристалл» (до 2018 года)
- Московский НИИ приборной автоматики (до 2015 года)
- Всероссийский электротехнический институт
- Московский политехнический колледж
- Москабельмет
- Морской научно-исследовательский институт радиоэлектроники «Альтайр»
- Московский завод по модернизации и строительству вагонов имени Войтовича (до 2015 года)
- Российская корпорация ракетно-космического приборостроения и информационных систем
- Яндекс (до 2010 года)

- Телеканал Russia Today
- Особое Конструкторское Бюро МЭИ

### Развитие района

До кризиса 2008 года были объявлены планы по созданию крупнейшего в пределах Третьего транспортного кольца торгово-офисного комплекса общей площадью 370 тысяч квадратных метров на территории завода «Серп и Молот». Застройщик — компания «Кузнецкий Мост Девелопмент» — планировала вложить в проект около 300 миллионов долларов и завершить все работы в 2009 году[30][31]. Похожие планы существовали и для других промышленных предприятий района — так, «Российские железные дороги» объявили о создании на месте завода им. Войтovicha нового торгово-офисного центра<sup>5</sup>.

В районе расположения объекта оценки находятся объекты жилого назначения (многоэтажная застройка), объекты городской инфраструктуры, торговые, коммерческие, социальные, спортивные, рекреационные объекты, железнодорожная дорога.

Ближайшая станция метро — «Лефортово» (970 м).

Ближайшая остановка общественного транспорта «Поликлиника № 133» (81 м).

Ближайшая ж/д станция - платформа «Сортировочная» (430 м).

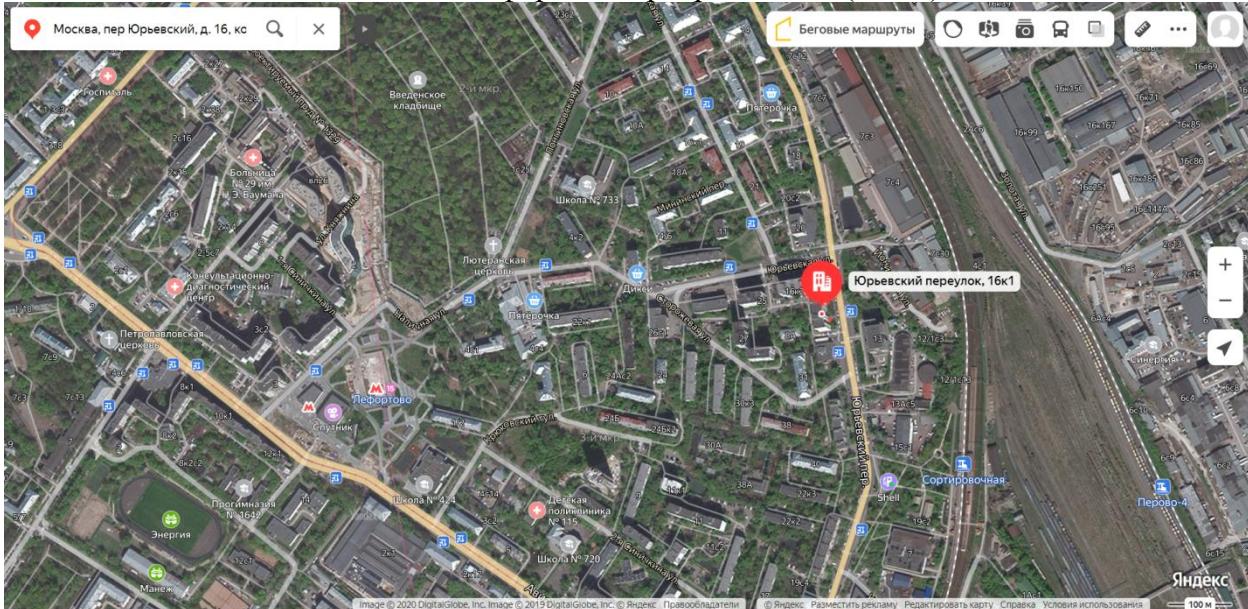


Рис. Район расположения объекта оценки<sup>6</sup>.

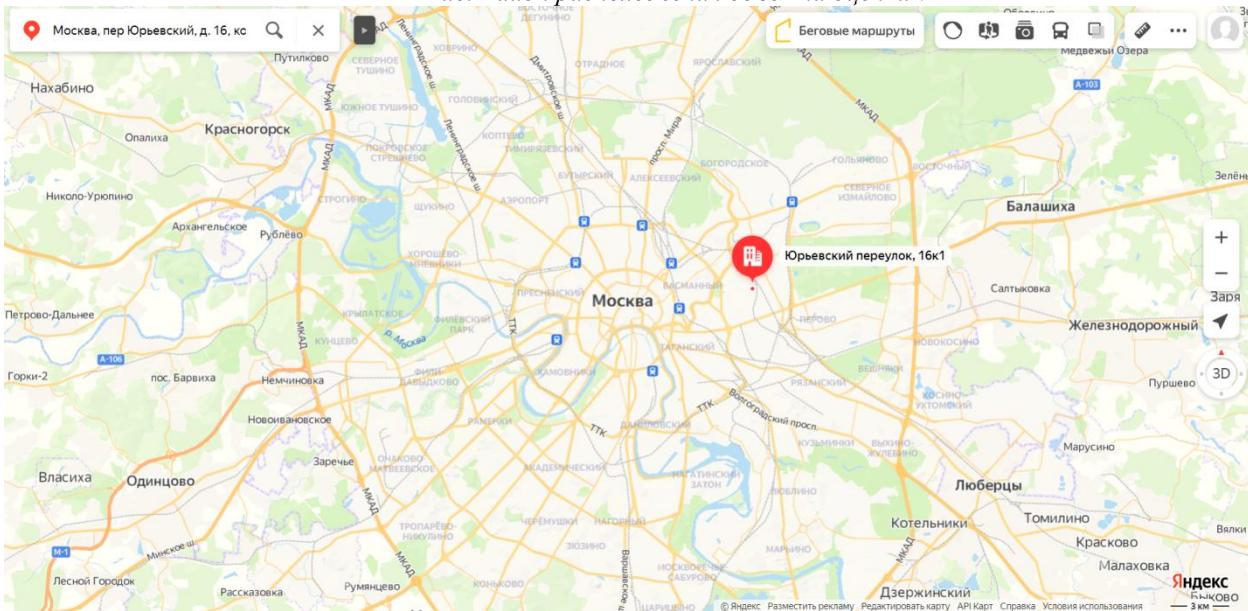


Рис. Расположение объекта оценки на карте г. Москва (схема)<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Лефортово\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Лефортово_(район_Москвы))

<sup>6</sup> [https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/yuryevskiy\\_pereulok\\_16k1/Z04YcQZnSkUEQFtvfXt3dHtjYg==/?l=sat%2Cskl&ll=37.716784%2C55.765693&utm\\_source=main\\_stripe\\_big&z=16](https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/yuryevskiy_pereulok_16k1/Z04YcQZnSkUEQFtvfXt3dHtjYg==/?l=sat%2Cskl&ll=37.716784%2C55.765693&utm_source=main_stripe_big&z=16)

## ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»

### 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)

#### 3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, опубликовавшуюся в июне 2021 года<sup>8</sup>.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития, на фоне низкой базы мая 2020 года рост ВВП в реальном выражении в мае 2021 года составил 10,9% после роста на 10,8% (по уточненной оценке) в апреле. По итогам пяти месяцев ведомство оценило рост ВВП в 3,7% к соответствующему периоду 2020 года. При этом Минэкономразвития отмечает, что, как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли - сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке ведомства, в указанных отраслях выпуск в мае превысил «допандемийный» уровень в среднем на 3%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2021 года рост промышленного производства на фоне низкой базы аналогичного периода годом ранее продолжил ускорение и составил 11,8% после увеличения на 7,6% в апреле (по уточненным данным). По итогам января-мая 2021 года промышленное производство выросло на 3,2%.

Динамика промпроизводства, % год к году

 bf.arsagera.ru



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск перешел к росту на 12,3% (на фоне спада экономической активности годом ранее ввиду «коронавирусных ограничений») после сокращения на 1,8% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 11,4% после увеличения на 14,9% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска ускорился до 8,7% после увеличения на 6% в апреле. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска замедлился до 23,8% после роста на 30,8% месяцем ранее.

<sup>7</sup>[https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/yuryevskiy\\_pereulok\\_16k1/Z04YcQZnSKUEQFtvfX13dHtjYg==/?ll=37.753738%2C55.753444&utm\\_source=main\\_stripe\\_big&z=11](https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/yuryevskiy_pereulok_16k1/Z04YcQZnSKUEQFtvfX13dHtjYg==/?ll=37.753738%2C55.753444&utm_source=main_stripe_big&z=11)

<sup>8</sup><https://zen.yandex.ru/media/id/5a8d6b34610493d940e01abc/makroobzor--dannye-za-iiun-2021-60e71d702c3f194fc96a3ae>

## Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
<b>2020 год</b>	<b>-6,9</b>	<b>+0,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>+4,7</b>
Январь'21	-7,4	-0,2	+8,7	+15,4
Февраль'21	-9,0	-1,7	+9,0	+10,8
Март'21	-4,6	+5,4	+11,0	+14,7
Апрель'21	-1,8	+14,9	+6,0	+30,8
Май'21	+12,3	+11,4	+8,7	+23,8
<b>Январь-май'21</b>	<b>-2,4</b>	<b>+6,0</b>	<b>+8,8</b>	<b>+19,1</b>

Таким образом, в мае 2021 наблюдалось улучшение динамики в сегментах «Добычи полезных ископаемых», а также «Электроэнергия, газ и пар». При этом по итогам пяти месяцев все сегменты за исключением добывающих отраслей показывают положительную динамику. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

## Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Май 2021	Май 2021 / Май 2020	Январь-май 2021 / Январь-май 2020
Добыча угля, млн тонн	177	+11,1%	+9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	212	+11,6%	-6,2%
Природный газ, млрд м3	286	+23,5%	+13,2%
Мясо скота, млн тонн	1,2	+2,3%	+1,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,9	+0,9%	-3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	-11,2%	-8,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	72,4	+46,9%	+33,4%
Спецодежда, млрд руб.	7,9	-48,1%	-7,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	+1,1%	-6,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,9	+23,4%	+10,7%
Цемент, млн тонн	19,7	+8,4%	+2,4%
Бетон товарный, млн м3	13,5	+23,9%	+14,9%
Прокат готовый, млн тонн	27,4	+18,9%	+7,9%
Трубы стальные, млн тонн	4,5	+20,1%	+2,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	614	> в 2,2 раза	+51,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	68,6	+59,8%	+55,6%

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля и природного газа (на 11,1% и 23,5% соответственно), при этом добыча нефти в мае также перешла к росту (+11,6% после сокращения на 7,3% месяцем ранее). В продовольственном сегменте отметим переход к увеличению выпуска мяса скота и мяса птицы (+2,3% и +0,9% соответственно после снижения на 1-2% месяцем ранее). Из позиций продовольственного сегмента выделяется производство рыбы и рыбных продуктов, которое упало на 11,2% после слабого увеличения на 0,7% месяцем ранее. В легкой промышленности отметим сохранение высоких темпов роста выпуска трикотажных и вязаных изделий (+46,9%), но в то же время объемы производства спецодежды перешли к спаду (-48,1% после сокращения на 9,4% месяцем ранее). Что касается производства стройматериалов, то оно демонстрирует умеренные темпы роста (при этом по некоторым позициям – «Блоки и конструкции», «Бетон» - рост превышает 20%, вероятно, на фоне низкой базы прошлогоднего периода), а с начала года лишь производство керамиче-

ских кирпичей остается «в минусе» (-8,2%). В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась положительной. Так, рост производства готового проката ускорился до 18,9% после увеличения на 10,7% в апреле (а рост с начала года ускорился до 7,9% после 5,2% месяцем ранее); выпуск стальных труб также сохранил двузначные темпы роста (+20,1% после +25,3%), а выпуск с начала года перешел к росту (+2,2%) после сокращения на 1,6% по итогам января-апреля. Производство легковых автомобилей выросло в 2,2 раза (при этом рост с начала года ускорился до 51,4% после +41,9% по итогам января-апреля), а выпуск грузовых автотранспортных средств вырос почти на 60% (сопоставимый рост данной позиция показывает и по итогам пяти месяцев: +55,6%).

Во второй половине июня Росстат опубликовал данные о сальнированном финансово-результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2021 года. Этот показатель составил 7,277 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,231 трлн руб. Таким образом, сальнированная прибыль выросла в 3,3 раза.

Показатель	 bf.arsagera.ru	Январь-апрель	Справочно:
		2021 г.	Январь-апрель 2020 г.
Сальнированный финансовый результат, млрд руб.		+7 277,4	+2 230,6
Доля убыточных предприятий		31,4%	36,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,4%. Динамика сальнированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальнированный результат в январе-апреле 2021 г., млрд руб.	Январь-апрель 2021 г. / Январь-апрель 2020 г.	
		Январь-апрель 2021 г.	Январь-апрель 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+201,9	+64,0%	
Добыча полезных ископаемых	+1 699,2	+73,1%	
Обрабатывающие производства	+2 301,5	> в 5,3 раз	
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+464,6	+42,8%	
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+372,9	+22,6%	
Водоснабжение	+29,8	> в 2,3 раза	
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 490,3	> в 8,5 раз	
Строительство	+85,2	> в 10,3 раз	
Транспортировка и хранение	+221,6	+67,9%	
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+8,0	-	
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,3	-	
Информация и связь	+134,9	+1,3%	
Гостиницы и предприятия общественного питания	+7,4	-	

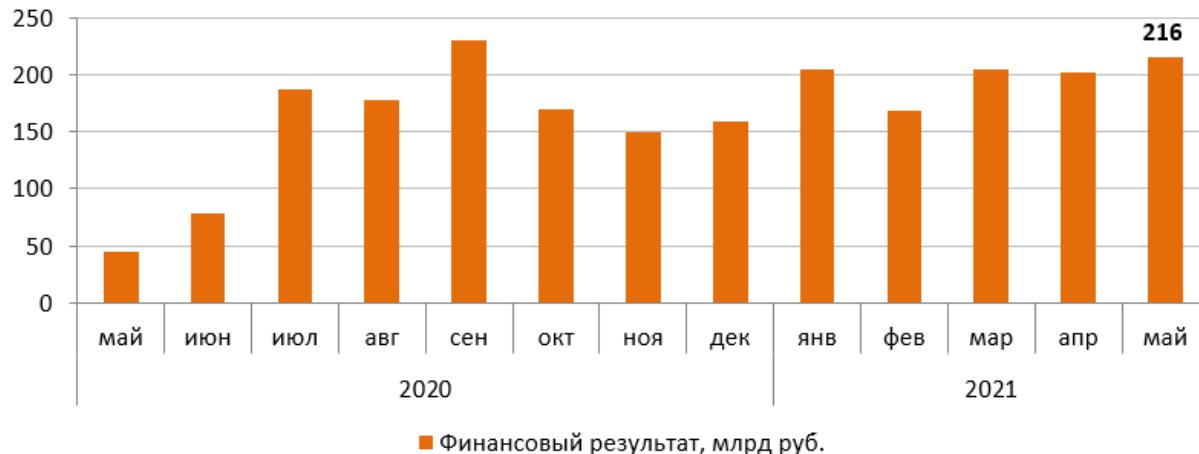
По итогам января-апреля 2021 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальнированный финансовый результат. Исключением является сектор «Почтовая связь и курьерская деятельность», который зафиксировал убыток в 6,3 млрд руб. Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «Строительство» (> в 10,3 раз), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 8,5 раз), «Обрабатывающие производства», где показатель вырос в 5,3 раз по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. Среди других видов деятельности, значительно нарашивших сальнированный финансовый результат, вы-

делим «Добычу полезных ископаемых», «Транспортировка и хранение», а также «Сельское, лесное хозяйство» (+73,1%, +67,9% и +64% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в мае увеличилась до 216 млрд руб. после 202 млрд руб. в апреле. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 101,9 млрд руб. Для сравнения, в мае 2020 года прибыль сектора составила 45 млрд руб. По итогам января-мая 2021 года прибыль российских банков достигла почти 1 трлн руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 488 млрд руб.) по сравнению с 708 млрд руб. годом ранее.

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам





Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов вырос на 1,4% до 111 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 0,5 трлн руб. до 39,9 трлн руб. По пояснениям Банка России, рост корпоративного портфеля был в основном связан с кредитованием крупных компаний из разных отраслей (транспорт, розничная торговля, нефть и газ), а также финансированием застройщиков жилья. При этом кредитный портфель физических лиц увеличился также на 0,5 трлн руб. до 22,2 трлн руб. Причем рост ипотечного кредитования замедлился приблизительно до 2% после роста на 2,8% в апреле. По состоянию на 1 июня 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 62,1 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне остающихся на высоком уровне темпов роста кредитования ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что в июне 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,1-0,2%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,69%. С начала 2021 года инфляция составила 4,19%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля рост цен ускорился до 6,5% после 6,02% месяцем ранее.

## Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



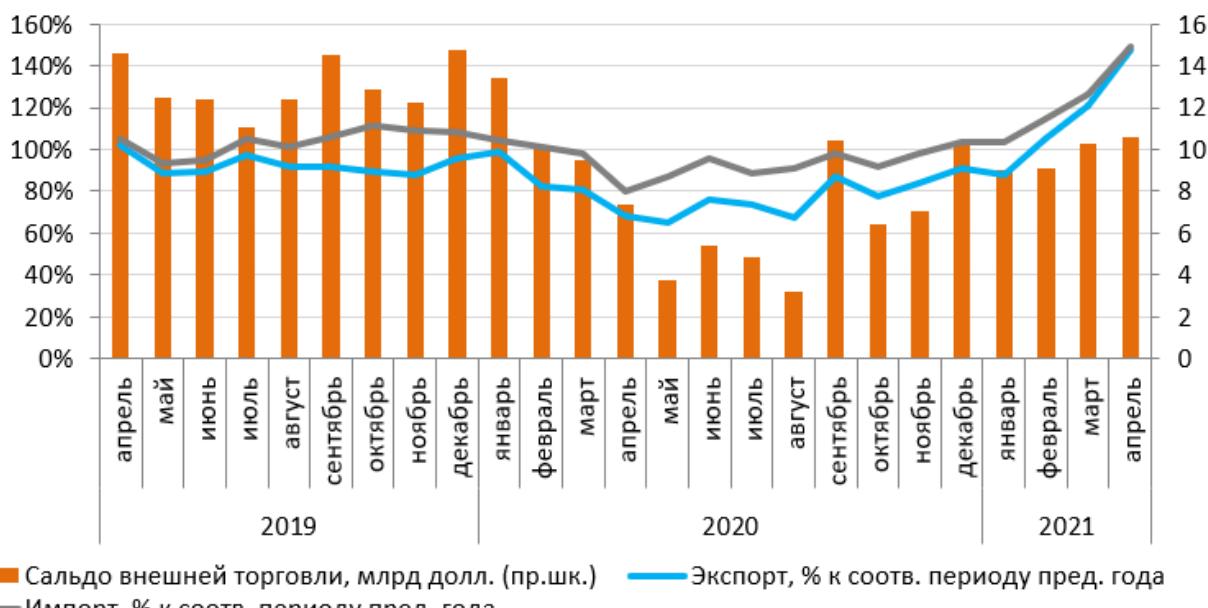
Месяц	2020	2021
Март	0,6%	0,7%
Апрель	0,8%	0,6%
Май	0,3%	0,7%
Июнь	0,2%	0,7%

Динамика валютного курса остается одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В июне 2021 года среднее значение курса доллара на фоне роста цен на нефть и относительно спокойного геополитического фона составило 72,6 руб. после 74 руб. за доллар в апреле. К концу месяца курс снизился до 72,4 руб.

**Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.**

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'21	74,4	75,7	74,4
Апрель'21	75,7	74,4	76,1
Май'21	74,4	73,6	74,0
Июнь'21	73,6	72,4	72,6

Значительное влияние на динамику курса рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января-апреля 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 128,7 млрд долл. (+12,6% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил 90,4 млрд долл., показав рост на 22,6%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 38,3 млрд долл. (-5,4%).

**Динамика экспорта и импорта товаров РФ**

Сальдо внешней торговли, млрд долл. (пр.шк.) — Синий цвет, Экспорт, % к соотв. периоду пред. года — Синий цвет, Импорт, % к соотв. периоду пред. года — Серый цвет

Как можно видеть, в I квартале 2021 года наметилось восстановление экспорта, при этом импорт также продолжал расти. Следует отметить и то, что в апреле годовой темп роста экспорта наконец-то «догнал» годовой темп роста импорта (рост экспорта в апреле 2021 к апрелю 2020 составил 47,6%, рост импорта за аналогичный период – 49,4%). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам января-апреля 2021 года.

## Экспорт и импорт важнейших товаров в I квартале 2021 г.



Показатель	Млрд долл. США	Январь-апрель 2021 /
		I 2020, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	128,7	+12,6
Топливно-энергетические товары	67,3	+0,0
Металлы и изделия из них, в т. ч.	13,9	+31,8
черные металлы	8,5	+36,4
цветные металлы	5,0	+29,6
Машины, оборудование и транспортные средства	8,2	+26,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	9,9	+35,0
калийные удобрения	0,8	+78,4
азотные удобрения	1,0	+41,2
Продовольственные товары и с/х сырье	10,7	+11,4
<b>Импорт, в т. ч.</b>	90,4	+22,6
Машины, оборудование, транспортные средства	43,5	+34,9
Продовольственные товары и с/х сырье	10,6	+5,3
Продукция химической промышленности	16,1	+24,8

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно положительной. Наиболее сильный рост экспорта с учетом базы по итогам января-апреля показала продукция химической промышленности (+35%), а также металлы и изделия из них (+31,8%). Из всего перечня экспортимущих товаров по-прежнему выделяются топливно-энергетические товары на фоне ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+ (экспорт по этой позиции остался на уровне прошлогоднего периода). Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+34,9%), а также продукции химической промышленности (+24,8%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился всего на 5,3%.

Показатель	Январь-май 2020	Январь-май 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	28,6	35,8	+25,2%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	32,3	24,6	-23,8%
	<b>1.07.20</b>	<b>1.07.21</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	568,9	591,5	+4,0%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-май увеличилось на четверть до 35,8 млрд долл. к соответствующему периоду предыдущего года. Рост профицита был обусловлен более активным восстановлением экспорта товаров по сравнению с импортом. Кроме того, значимую роль в укреплении текущего счета сыграло также сокращение отрицательного сальдо баланса услуг в результате действующих ограничений на международные туристические поездки. Что касается оттока капитала, то он сократился на 23,8% и составил 24,6 млрд долл. Из особенностей его структуры отметим, что в отличие от тенденции прошлых лет, вклад банковского сектора в его динамику был небольшим, а определяющими стали операции небанковских секторов, направленные на снижение обязательств перед нерезидентами и на увеличение вложений в финансовые активы за рубежом.

По состоянию на 1 июля 2021 года объем международных резервов страны составил 591,5 млрд долл. (+4% за год). При этом по итогам июня объем резервов потерял 2,3% (13,7 млрд долл.) на фоне отрицательной переоценки активов и снижения цен на золото.

**Выходы:**

- Рост ВВП в мае 2021 года составил 10,9% на фоне низкой базы мая 2020 года, а за январь-май 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 3,7%;
- Промпроизводство в мае 2021 года в годовом выражении выросло на 11,8%, при этом по итогам пяти месяцев промышленное производство выросло на 3,2%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-мае 2021 года вырос в 3,3 раза до 7,3 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,3 п.п. до 31,4%;
- Прибыль банковского сектора в мае составила 216 млрд руб. после 202 млрд руб. в апреле. За январь-май 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1 трлн руб. по сравнению с 708 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в июне 2020 года составил 0,7%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля 2021 года инфляция ускорилась до 6,5% с 6% на 1 июня;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2021 года на фоне роста цен на нефть снизилось до 72,6 руб. по сравнению с 74 руб. в мае;
- Товарный экспорт по итогам января-апреля 2021 года составил 128,7 млрд долл. (+12,6%), товарный импорт – 90,4 млрд долл. (+22,6%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 38,3 млрд долл. (-5,4% по отношению к январю-апрелю 2020 года);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам пяти месяцев 2021 года выросло на 25,2% до 35,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 23,8% и составил 24,6 млрд долл.

**Влияние главных макроэкономических факторов на стоимость недвижимости.**

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

### **3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКВА).**

**Москвá** — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 678 079 человек (2020), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной

части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>, примерно треть этой площади (около 900 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Согласно Конституции Российской Федерации, Москва является самостоятельным субъектом федерации, так называемым городом федерального значения.

Исполнительную власть в Москве осуществляет Правительство Москвы во главе с Мэром, законодательную — Московская городская дума, состоящая из 45 депутатов.

Управление на местах осуществляется посредством одиннадцати префектур, объединяющих районы Москвы в административные округа по территориальному признаку, и 125 районных управ. Согласно закону «Об организации местного самоуправления в городе Москве», с начала 2003 года исполнительными органами местного самоуправления являются муниципалитеты, представительными органами — муниципальные собрания, члены которых избираются в соответствии с Уставом внутригородского муниципального образования.

В Москве как в городе, наделённом Конституцией РФ стольчными функциями, находятся законодательные, исполнительные и судебные федеральные органы власти страны, за исключением Конституционного суда РФ, который с 2008 года располагается в Санкт-Петербурге.

Высший исполнительный орган власти — Правительство Российской Федерации — находится в Доме правительства РФ на Краснопресненской набережной в центре Москвы. Государственная дума заседает на Охотном Ряду. Совет Федерации располагается в здании на Большой Дмитровке. Верховный суд Российской Федерации и Высший арбитражный суд Российской Федерации также находятся в Москве.

Кроме того, Московский Кремль является официальной резиденцией Президента Российской Федерации. Рабочая резиденция президента в Кремле располагается в здании Сенатского дворца.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

*О социально-экономическом положении в г. Москве январе-мае 2021 года<sup>10</sup>.***I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к	январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.	
					маю 2019 г.		
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	120,3	93,7	116,2	91,7	93,8	101,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	126692,3	220,9	83,9	129,9	31,5 <sup>2)</sup>	123,2 <sup>2)</sup>	49,9 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	782928,8	223,4	102,0	170,5	86,8 <sup>2)</sup>	104,1 <sup>2)</sup>	94,6 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	53107,3	106,2	76,2	114,4	107,7 <sup>2)</sup>	75,8 <sup>2)</sup>	101,0 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12038,2	113,6	79,4	129,9	91,9 <sup>2)</sup>	112,4 <sup>2)</sup>	90,3 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	91158,3	136,0	82,9	137,4	84,8 <sup>3)</sup>	109,1 <sup>3)</sup>	91,6 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год. Индекс промышленного производства к соответствующему периоду предыдущего года уточнен в связи с пересчетом индекса промышленного производства за апрель 2021 года.

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

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

<sup>10</sup> <https://mosstat.gks.ru/folder/65047?print=1>

## Экономическая ситуация

продолжение

	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров <sup>1)</sup>	453,5	426,4	84,2	112,1	98,1	32,7	107,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	466588,1	145,0	97,3	117,2	74,6	102,2	91,1
Оборот общественного питания, млн рублей	28550,9	333,0	102,2	148,3	28,9	108,5	64,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	170236,8	206,3	100,2	108,3	44,7	82,1	78,1
Индекс потребительских цен, %	x	105,1	100,7	104,8	102,6	100,5	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	46,3	29,4	88,5	x	541,3	200,0	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>2)</sup>							
номинальная, рублей	117768,5	115,3	103,9	109,0	99,0	96,1	107,8
реальная	x	110,0	103,5	104,1	96,6	95,7	105,2

<sup>1)</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.<sup>2)</sup> Данные за апрель 2021 г., апрель 2021 г. к апрелю 2020 г., апрель 2021 г. к марта 2021 г., январь - апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г., апрель 2020 г. к апрелю 2019 г., апрель 2020 г. к марта 2020 г., январь - апрель 2020 г. к январю-апрелю 2019 г.

### **3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (п.11б ФСО №7).**

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

*При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, оценщик исходил из предполагаемого использования результатов оценки, а также принимая во внимание количественные и качественные характеристики объекта оценки, его текущее использование и назначение.*

**Оцениваемый объект (жилое помещение с кадастровым номером 77:04:0001001:8188) принадлежит к сегменту жилых объектов г. Москва, с учетом условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых видом разрешенного фактического использования и назначения – объект жилого назначения.**

### **3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ**

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и

представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями - для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это - сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на четыре основные составляющие:

- рынок земли (земельных участков);
- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;
- рынок промышленной недвижимости.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу и имеет существенные различия в политике приватизации государственной и муниципальной собственности.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений капитала, ума и энергии.

Анализ состояния рынка базируется на специфических (физических) особенностях региона, так как последние достаточно стабильны во времени, формируя изначальный, стартовый уровень цен на объекты недвижимости. Масштаб региона, характер его промышленного развития, близость к столице, развитая транспортная инфраструктура и т. п. создают привлекательность для инвестиций, что способствует активному развитию рынка недвижимости.

#### ***Анализ вторичного рынка недвижимости Москвы.***

*Тенденции рынка жилой недвижимости. Московский регион. I квартал 2021 года<sup>11</sup>.*

I квартал 2021 г. можно охарактеризовать как период стабилизации после ажиотажного предыдущего квартала: замедлились темпы роста цен, стабилизировались, а в некоторых сегментах и увеличились объемы предложения. Выходят новые, интересные проекты, что поддерживает инвестиционный спрос. На рынок, в отличие от предыдущего непредсказуемого года, возвращается сезонность: объемы спроса в I квартале 2021 г. традиционно меньше, чем в IV квартале. При этом спрос превышает показатели аналогичного периода прошлого года. Доля ипотеки сохраняется на высоком уровне благодаря продлению программы государственной поддержки: на первичном рынке Москвы в старых границах, в целом, она

---

<sup>11</sup> <https://www.estatet.ru/news/analytics/?ID=15947>

составляет 62,7%, в сегменте квартир комфорт-класса — 70%, в сегменте квартир бизнес-класса — 55,6%, в сегменте квартир премиум-класса — 34,8%. При этом в структуре ипотечных сделок более 60% относится к программе с господдержкой. В сегменте апартаментов (без учёта элитных проектов) доля ипотечных сделок составляет 49,5%.

На рынке Москвы в старых границах средневзвешенная цена предложения увеличилась за квартал на 2,6% и достигла 364 тыс. руб./кв. м, а объём предложения увеличился на 3,3% и составил 2,36 млн кв. м. В сложившейся ситуации на рынке динамика и темп роста цены будут зависеть от объёма и темпов выхода на рынок новых проектов. В I квартале 2021 года эта взаимосвязь уже просматривается — по сегментам динамика ценовых и объёмных показателей отличалась. Так, максимальный прирост средневзвешенной цены предложения отмечен в сегменте квартир комфорт-класса (+6,7% за квартал, текущий уровень — 214 тыс. руб./кв. м). В сегменте квартир бизнес-класса прирост цены за квартал составил 4,2%, текущий уровень — 311 тыс. руб./кв. м. В сегменте квартир премиум-класса средневзвешенная цена уменьшилась за квартал на 2,8% (за счёт выхода новых проектов) до 618 тыс. руб./кв. м. Объём предложения в комфорт-классе практически не изменился за квартал, в бизнес-классе — увеличился на 12,5%, в премиум-классе объём предложения вырос на 20,9%.

В сегменте апартаментов (без учёта проектов элитного класса) объём предложения за квартал уменьшился на 4,8% — до 471 тыс. кв. м, а средневзвешенная цена предложения выросла на 6,7% — до 393 тыс. руб./кв. м. Однако на рост цены апартаментов повлияло также увеличение в структуре предложения апартаментов премиум-класса, в отдельности по каждому из классов прирост цены за квартал существенно меньше: в комфорт-классе прирост составил 1,6% (текущий уровень — 196 тыс. руб./кв. м), в бизнес-классе — 2,7% (текущий уровень — 292 тыс. руб./кв. м), в премиум-классе — 2,1% (текущий уровень — 611 тыс. руб./кв. м). Важным событием квартала стало повышение ключевой ставки, что покажет свой эффект во II квартале 2021 года.

В Новой Москве в реализации представлено 9,8 тыс. квартир суммарной площадью 491,7 тыс. кв. м в 178 корпусах или 32 проектах, и это на 2% меньше, чем в предыдущем квартале. Сокращение объёма предложения вызвано вымыванием объектов на фоне активного спроса. В результате — средневзвешенная цена предложения увеличилась за квартал на 3,9%, а за год — на 27%. Доля ипотечных сделок на первичном рынке Новой Москвы сохранилась на уровне 67%.

На первичном рынке Московской области в реализации представлено 27 тыс. квартир суммарной площадью 1,4 млн кв. м в 170 проектах. Благодаря активному выходу новых проектов на рынок Московской области объём предложения за квартал увеличился на 6,5% относительно показателя конца 2020 года. Средневзвешенная цена предложения на текущий период составляет 118,8 тыс. руб./кв. м, по сравнению с предыдущим кварталом она увеличилась на 3,8%. Так же, как и для Москвы, для рынка новостроек Московской области ипотека играет важную роль в поддержании спроса — по итогам I квартала 2021 г. доля сделок с привлечением ипотечного кредитования составила 69%.

#### *Новостройки Москвы в старых границах*

В I квартале 2021 г. в границах «старой» Москвы в реализацию вышло 298,8 тыс. кв. м квартир и апартаментов в новых проектах или новых корпусах, что на 7% больше, чем в предыдущем квартале. Активность девелоперов по подготовке новых проектов наблюдается во всех классах жилья, в том числе в премиальном сегменте, где ранее отмечался явный недостаток новых проектов. Новый объём предложения состоит из квартир и апартаментов бизнес-класса с долей 49,5% от общего показателя, премиум-класса — с долей 32,5% и комфорт-класса — 18%.

По сравнению с предыдущим кварталом суммарный объём предложения квартир и апартаментов на первичном рынке Москвы увеличился на 76,2 тыс. кв. м (3,3%), а по сравнению с I кварталом 2020 г. объём предложения уменьшился на 16,2%.

По объёму предложения на первое место вышел Западный административный округ с долей 16,6% от всего объёма квартир и апартаментов. В результате — ЦАО занял второе место, с долей 15,9%. На третьем месте, по-прежнему, ЮВАО с долей 15,3%. Аутсайдер по объёму предложения в реализации, как и раньше, ЗелАО, у которого всего 0,1%.

На фоне стабилизации объёма предложения в I квартале 2021 г. замедлились темпы роста цен: за квартал средневзвешенная цена предложения увеличилась на 2,6% и составила 364 тыс. руб./кв. м (с учётом элитного сегмента).

При этом за счёт сохранения программы субсидированной ипотеки и за счёт выхода новых интересных проектов на рынок, объём реализованного спроса в I квартале 2021 г. сохранился на высоком уровне. По сравнению с I кварталом прошлого года объём спроса на первичном рынке квартир и апартаментов Москвы в старых границах увеличился на 42,8%.

Наибольший прирост цены квартир и апартаментов за квартал отмечен в ЮВАО (+10,6%), ЮЗАО (+10%) и СВАО (+9,6%). В этих округах на рост средневзвешенной цены дополнительное влияниеоказал выход новых проектов или новых корпусов бизнес-класса. Более, чем на 5% за квартал, средневзвешенная цена выросла в ЮАО (+6,8%), ЗелАО (+5,9%) и СЗАО (+5,6%). В остальных округах квартальный рост цен составил 1-1,8%.

В структуре предложения комфорт- и бизнес-класс занимают практически равные доли — 39% и 40% соответственно. Премиум-класс в структуре предложения составляет 15%, элит-класс — 6%.

В структуре реализованного спроса в I квартале 2021 г. преобладают объекты комфоркт-класса — 58%, на втором месте — бизнес-класс (36%). Премиум-сегмент занимает 5% от всего объёма реализованных квартир и апартаментов, а элитный сегмент — 1%.

В целом по рынку основной объём лотов, как в структуре предложения, так и в структуре спроса, приходится на квартиры и апартаменты стоимостью от 5 до 15 млн рублей. При этом доля этой категории в спросе превышает долю в предложении: доля спроса в этих бюджетах составляет 67%, а предложения — 49%. Практически сбалансираны по доле спроса и предложения лоты стоимостью 15-20 млн рублей. В более высоких ценовых диапазонах предложение превышает спрос.

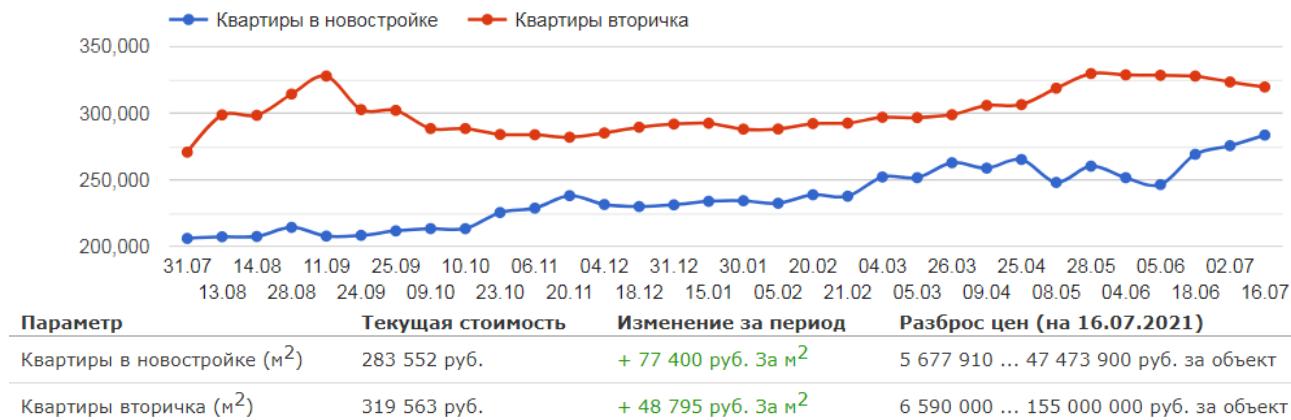
Как в структуре спроса, так и предложения, в I квартале 2021 г. преобладают лоты площадью от 35 до 65 кв. м (от классических однокомнатных — до классических двухкомнатных и трёхкомнатных евро-формата). На этот диапазон площадей приходится 44% предложения и 57% спроса.

В структуре спроса и предложения по типологии лотов, в целом по рынку, сбалансиированы доли однокомнатных и двухкомнатных лотов (доля спроса соответствует доли предложения). Дисбаланс отмечен по студиям (доля спроса превышает долю предложения — 12% и 4% соответственно) и трёхкомнатным лотам (предложение превышает спрос — 24% и 18% соответственно).

Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования, по сравнению с предыдущим кварталом, в целом по рынку, увеличилась с 60,7% до 62,7%. Годом ранее доля ипотечных сделок на первичном рынке жилой недвижимости Москвы в старых границах составляла 53,8%.

### Цена продажи квартир в Москве<sup>12</sup>.

Рассчитываем по параметрам: Москва. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



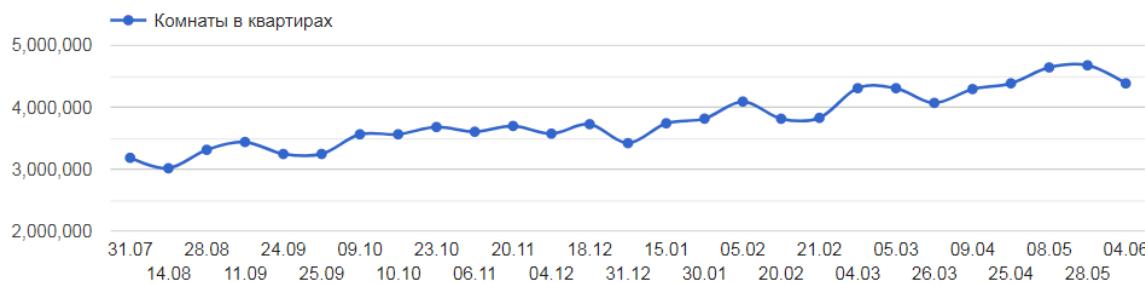
<sup>12</sup> <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

*Цена продажи квартир в Москве в районе «Лефортово»<sup>13</sup>.*Рассчитываем по параметрам: Москва. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Лефортово. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 16.07.2021)
Квартиры в новостройке (м <sup>2</sup> )	303 488 руб.	+ 60 371 руб. За м <sup>2</sup>	10 107 600 ... 34 789 300 руб. за объект
Квартиры вторичка (м <sup>2</sup> )	301 835 руб.	+ 77 929 руб. За м <sup>2</sup>	6 000 000 ... 33 990 000 руб. за объект

*Цена продажи комнат в Москве в районе «Лефортово»<sup>14</sup>.*

Рассчитываем по параметрам: Москва. Комнаты в квартирах. Комнаты. Лефортово. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.06.2021)
Комнаты в квартирах (объект)	4 383 333 руб.	+ 1 199 908 руб. За объект	3 000 000 ... 6 000 000 руб. за объект

*Скидки, дефицит, потолок цен: что происходит со вторичным жильем Москвы<sup>15</sup>.*

Нестабильный курс российского рубля, снижение ипотечных ставок и падение доходности банковских депозитов создали ажиотаж на рынке недвижимости в Москве. В результате небывалого спроса цены на жилье как на первичном, так и на вторичном рынке выросли до рекордного уровня. При этом предложение ликвидных квартир снизилось до минимума. Что происходит с ценами сейчас и как они изменятся к осени?

*Цены вверх*

Восходящий тренд на вторичном рынке начался еще в июне 2020 года и продолжается по сей день, говорит главный аналитик риелторской компании «Миэль» Екатерина Бережнова. По ее оценке, рост средней цены предложения за год (май 2021 года к маю 2020 года) составил 20%.

Сейчас цены предложения на вторичное жилье в Москве неадекватно высокие, говорит эксперт, — многие собственники, ориентируясь на аналогичные предложения на рынке, завышают цену на свой объект. Это приводит к увеличению сроков экспозиции и к продаже объекта со скидкой. В компании «Миэль», говорит Бережнова, со скидкой прошла каждая третья сделка в апреле и каждая четвертая — в мае. Похожие цифры называют также в компаниях «Бест-Недвижимость» и «Азбука жилья». Средняя сумма дисконта, по оценкам риелторов, 3–4%.

*Дефицит не навсегда*<sup>13</sup> <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/#form2><sup>14</sup> <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-komnat/#form1><sup>15</sup> <https://realty.rbc.ru/news/60cb73399a79478919b9c4e2>

Качественного предложения на рынке немного — сказался покупательский ажиотаж последних 12 месяцев. Но медленное восполнение экспозиции уже началось и, скорее всего, будет продолжаться до конца года, считает директор департамента вторичного рынка риэлторской компании «Инком-Недвижимость» Сергей Шлома. С начала года предложение вторичных квартир в Москве выросло, по оценке эксперта, на 0,7% — с 45,3 тыс. до 45,6 объектов. За год — май 2021 к маю 2020-го — объем предложения сократился на 5% (с 48 тыс. объектов).

«Если экспозиция на вторичке будет восполняться, конкуренция между продавцами усилится и они не смогут уже повышать цены так сильно, как делали раньше, когда предложение было невелико», — прогнозирует Шлома. С ним соглашается Екатерина Бережнова из «Миэль». «Объем предложения восстановится ближе к осени. Это может привести к коррекции цен на объекты с завышенной стоимостью», — прогнозирует она.

Большинство квартир в экспозиции на вторичном рынке за исключением ЦАО сегодня расположены в панельных домах, рассказала аналитик. Жилье в центре столицы в основном продается в кирпичных и монолитных зданиях.

#### *Доля квартир в экспозиции на вторичном рынке в округах Москвы по типам домов*

Округ	блочный	кирпично-монолитный	кирпичный	монолитный	панельный
Восточный АО	14,01%	2,10%	33,37%	8,10%	42,41%
Западный АО	3,63%	5,51%	25,33%	20,23%	45,30%
Северный АО	11,27%	2,66%	37,71%	15,49%	32,88%
Северо-Восточный АО	12,44%	1,57%	21,41%	8,96%	55,62%
Северо-Западный АО	7,97%	3,73%	21,89%	16,77%	49,64%
Центральный АО	4,74%	6,20%	69,60%	12,77%	6,69%
Юго-Восточный АО	9,89%	1,63%	21,51%	7,81%	59,16%
Юго-Западный АО	10,62%	1,88%	19,77%	9,79%	57,93%
Южный АО	11,55%	0,96%	17,45%	7,02%	63,03%

#### *Парки, маткапитал и панельные дома*

Портрет покупателя заметно изменили прошлогодняя ситуация с пандемией и самоизоляцией. «У многих сменилась семейная ситуация: кто-то развелся с супругом (то есть такие покупатели покупают квартиры для разъезда); кто-то, наоборот, вступил в брак (такие люди покупают жилье большей площади). Также после изоляции появилось много маленьких детей — их родители приобретают большие семейные квартиры у парков, это настоящий тренд последних месяцев, количество таких лотов в экспозиции стремительно сокращается», — рассказал директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев.

Другое существенное изменение — увеличение роли маткапитала в расчетах. Люди используют эти средства очень активно, их не останавливает юридическая сложность, то, что детям по закону при использовании маткапитала нужно выделять долю; также не останавливает обязательное участие опеки в последующих сделках с такими лотами, пояснил аналитик Est-a-Tet.

Главная особенность покупателя вторички сейчас — это то, что люди живут сегодняшним днем, без взгляда на перспективу, отметил эксперт. «Покупатели вторичного жилья в Москве стали с большей охотой выбирать панельные дома, потому что покупка в монолитных и кирпичных домах зачастую невозможна из-за роста цен. Главное — бюджет, и для сохранения локации клиенты часто стали выбирать жилье более бюджетного класса. Например, покупатель не хочет уезжать из, допустим, Академического района, и вместо монолита за 40 млн он приобретает аналогичное жилье в панельном доме в бюджете до 25 млн руб.», — объясняет Родионцев.

Больше половины сделок на вторичке (58%) в мае 2021 года прошло с привлечением ипотечного кредитования, уточнила Бережнова из «Миэль». В мае прошлого года показатель составлял 77%. При этом средняя сумма жилищного кредита на вторичке в столице сегодня достигла 6,6 млн руб.

*Что будет до конца года*

Сейчас спрос на вторичную недвижимость остается высоким, говорят опрошенные «РБК-Недвижимостью» эксперты. «Это происходит за счет покупателей-ипотечников и консервативных инвесторов, которые приобретают квартиры в первую очередь для сохранения своихбережений. Кроме того, из-за действующих сейчас ограничений, касающихся в том числе поездок за границу, некоторые люди сдвигают отпуск на осень и пока остаются в столице. Помимо прочего, они будут заниматься решением своих жилищных вопросов», — уточнил Сергей Шлома.

Несмотря на высокий спрос, цены уперлись в потолок, уверен эксперт. «Пик роста цен в этом сегменте жилья был зафиксирован в конце 2020-го, затем в начале этого года средние бюджеты сделок в наиболее востребованных у покупателей спальных районах несколько снизились. Несмотря на это, сейчас средний уровень цен на вторичном рынке остается завышенным и им уже некуда расти», — считает он.

Летом при отсутствии значительных политических или экономических событий не ожидается каких-то глобальных изменений на вторичном рынке жилой недвижимости Москвы, согласна и аналитик «Миэль» Екатерина Бережнова. По ее словам, при восстановлении объема предложения до допандемийного уровня цены могут немного снизиться, однако это не будет существенное падение.

«В случае же если число вторичных квартир в продаже не будет расти, можно ожидать и плавной корректировки цен вверх в отдельных локациях. По некоторым районам Москвы наблюдается дефицит предложения, а недостаток предложения порождает спрос и рост стоимости», — прогнозирует директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова. Но, помимо этих локальных трендов, оснований для роста цен на вторичку опрошенные «РБК-Недвижимостью» эксперты не видят. К тому же в перспективе предложение пополнится и новой вторичкой — квартирами во вчерашних и сегодняшних новостройках, которые по завершении витка роста цен начнут выходить на рынок.

#### Факторы, влияющие на стоимость жилых объектов на первичном и вторичном рынках:

1. Ужесточения законодательства (План поэтапного замещения средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и других объектов недвижимости, банковским кредитованием).

Участие застройщиков в частичном финансировании проектов за счет долевого строительства будет прекращено к 01.01.2021 года. Будет осуществлен переход на проектное финансирование и использование счетов эскроу (ГК РФ Статья 860.7). Поправки к закону №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» ужесточают правила финансирования и контроля строительства. Оплата кредита при проектном финансировании отразится ростом себестоимости строительства и цен на рынке.

С 2019 года повысилась ставка НДС с 18% до 20%, что приведет к подорожанию квартир в новостройках на 3-4% с соответствующим подорожанием квартир на вторичном рынке.

#### 2. Ставка ипотечного кредитования

При снижении реальных доходов населения, спрос на недвижимость упал. Однако государство поощряет снижение ипотечных ставок, чтобы стимулировать население к покупке жилья. Существующие программы льготного кредитования стабилизировали спрос.

#### 3. Строительство более качественного жилья

Покупатели стали предъявлять более высокие требования к качеству городской среды и инфраструктуры. Они готовы платить за эти условия более высокую цену. Как следствие, происходит удорожание квадратных метров в качественных новостройках.

#### 4. Инфляция

Этот фактор тоже стоит учитывать. Официально озвученные цифры говорят об инфляции в 5,2 %. Государство будет стремиться поддерживать этот уровень, но в сложившейся ситуации нестабильности он может превысить это значение.

#### 5. Уровень доходов населения

Снижающийся уровень реальных доходов будет и дальше тормозить рост цен на недвижимость. Этот фактор влияет на потребительский спрос. Но государство пытается повлиять на ситуацию стимулированием ипотеки.

#### 6. Регион

Существует значительная ценовая разница в разных регионах страны. Это зависит от экономической обстановки региона. Крупные экономически развитые территории активнее реагируют на изменения рынка, другие – более инертны.

#### 7. Класс жилья

При значительном увеличении цены за квартиры премиум-класса, увеличение стоимости обычного жилья может быть не таким существенным. Состоятельные покупатели готовы платить больше за комфорт и безопасность, другие – ориентируются на доступность цен.

#### *Выводы и Прогнозы*

Учитывая опыт падения рынка в 2008-2009 гг. и 2015-2017 гг., его участники, даже при росте экономики, сохранят определенный пессимизм.

На рынок вторичного жилья будет влиять стабильность экономики страны и региона, уровень доходов населения, доступность ипотеки.

Первичный рынок. Среди строителей преобладает мнение о резком увеличении стоимости жилья на 15-20% к 2021 году. Их прогноз основывается на том, что строительные компании, перейдя на проектное финансирование, будут закладывать издержки по кредитам в стоимость объектов. В текущий период цены будут немного сдерживаться из-за ввода в эксплуатацию домов, строительство которых начато ранее с участием дольщиков. Стоимость жилья в новостройках поднимется, как только будут распроданы эти объекты.

Рынок загородной недвижимости продолжит развитие вслед за многоквартирным строительством. Но здесь еще возможна коррекция цен. Также будут востребованы видовые объекты и поселки с развитой инженерной инфраструктурой в экологически чистых зонах пригородов.

Каждая сделка с недвижимостью индивидуальна. При принятии решения по ипотеке покупателям стоит исходить из финансовых возможностей, гарантий трудоустройства, наличия другой недвижимости в собственности, других факторов финансовой стабильности. Продавцам, возможно, стоит подождать пока цены вырастут, чтобы извлечь наибольшую выгоду от реализации своей собственности<sup>16</sup>.

*По мнению оценщика, объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости объекта оценки.*

### **3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7)**

#### **Факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.**

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынков в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

<sup>16</sup> <https://statrielt.ru/analiz-ryntka>

*Рыночные факторы.* К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

*Политические факторы.* Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

социально-экономическую направленность политики правящей партии;

предвыборные кампании;

межнациональные конфликты;

политику правительства в области экономики — нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);

политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:

- скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,

- способы демонополизации,

- политику в области социального обеспечения,

- политику в сфере защиты окружающей среды.

*Экономические факторы* включают:

экономический уровень развития страны;

темперы роста валового национального продукта;

кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);

темперы инфляции;

колебания деловой активности;

занятость населения;

покупательскую способность населения.

*Социально-культурные факторы* представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

*Демографические факторы* влияют на состояние региональных рынков недвижимости. К ним относятся:

численность населения;

прирост населения;

уровни рождаемости и смертности;

плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и другие.

*Природно-географические факторы:* климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

*Научно-технические факторы*, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

*Внешние факторы* - факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональный рынок оцениваемого объекта полностью регулируются нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства Москвы в области экономики, местных органов власти и управления.

Таким образом, *политические факторы не оказывают значимого влияния на рынок объекта оценки в г. Москва.*

### **3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (п.11г ФСО №7).**

#### ***Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений.***

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках настоящего отчета определены следующие ценообразующие факторы (на основе вышеперечисленных факторов):

1. Вид права пользования земельным участком:

Собственность;  
Аренда;  
Постоянное бессрочное пользование;  
Владение.

2. Финансовые условия;

3. Условия продажи;

4. Условия рынка:

Дата предложения  
Снижение цены в процессе торгов

5. Вид использования и (или) зонирование:

- категория земель/ целевое назначение:
  - земли населенных пунктов;
  - земли поселений;
  - земли промышленности и иного назначения;
  - земли особо охраняемых территорий;
  - земли лесного фонда;
  - земли водного фонда;
  - земли запаса.
- разрешенное использование.

6. Местоположение;

7. Физические характеристики:

- размер земельного участка;
- наличие подведенных коммуникаций.

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемые объекты описано ниже, в рамках оценки объектов сравнительным подходом.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО №7).

## ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»

### 4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

**Оценочная деятельность** - деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости в отношении транспортного средства.

**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».

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**К объектам оценки** относятся:

вещи (движимое и недвижимое имущество, деньги, ценные бумаги), в том числе имущественные права;

действия (работы и услуги);

информация;

результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность);

нематериальные блага.

**Имущество** - совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).

**Дата оценки** - дата, на которую определяется остаточная стоимость.

**Место оценки** - точное географическое наименование места, находящегося в границах конкретных товарных рынков транспортных средств, запасных частей к транспортным средствам, материалов для ремонта и услуг по ремонту транспортных средств

на территории Российской Федерации, для условий которых проводится оценка остаточной стоимости транспортного средства. Определяется заказчиком проведения оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Физический износ** – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

**Функциональное устаревание** – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

**Оценщик (исполнитель услуг)** - юридическое лицо (предприятие, организация, учреждение и т.д.) или гражданин - предприниматель (зарегистрированный в установленном порядке и осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица), оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (п.5 ФСО №2)

Понятие «рыночная стоимость», согласно Федеральному закону № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва, используемое в настоящем отчете определяется следующим образом:

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 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 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.

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

### **4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (п.8 ФСО №1)**

Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 15.07.2021 года.**

### **4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается мной как наиболее подходящее для целей моей оценки.

## **ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»**

### **5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7)**

В каждой работе по оценке имущества оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования собственности как улучшенной.

Понятие «Наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

**Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка и строений способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

**Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка и построенных на нем зданий.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов

использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

*Наиболее эффективное использование* (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ, следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование вероятным?
2. Является ли предполагаемое использование рациональным?

3. Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительенным и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?

4. Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?

5. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

#### *Качественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки.*

При анализе наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта, удовлетворяющих критериям юридической разрешенности, физической возможности и финансовой осуществимости и максимальной стоимости.

#### *Вывод*

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, экономические виды, конструктивно-планировочные особенности объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки является максимальной *при использовании его в соответствии с его текущим использованием*.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

## **5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации и консультаций. Был проведен также анализ цен предложения на рынке машин и оборудования.

**Применение подходов для оценки объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный, предусмотренный в Федеральных Стандартах оценки.

**Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Основными подходами в оценке являются:

**затратный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;

**сравнительный**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т. д.).

**доходный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный - с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

### **5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Согласно п. 8и, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299): «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов».

**Выбор подходов и методов оценки жилого помещения**

Применение методов затратного подхода в отношении данного объекта не представляется возможным по причине отсутствия соответствующей информации – нет данных о величине строительного объема здания.

Применение методов сравнительного подхода в отношении оцениваемого объекта возможно по причине наличия информации о предложениях к продаже аналогичных объектов.

Применение методов доходного подхода в отношении оцениваемого объекта невозможно по причине отсутствия достоверной информации о предложениях к аренде аналогичных объектов.

*Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в рамках сравнительного подхода, с использованием метода сравнения продаж.*

## **5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (П.12-14 ФСО №1, П.22 ФСО №7).**

*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.

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»* (утвержен приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом используется метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

#### **ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (п.22 б, в ФСО №7).**

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектом оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной, расположенные в непосредственной близости от объекта оценки – в районе «Лефортово», в непосредственной близости от объекта оценки; предполагаемое использование – жилая комната. Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в приложении к настоящему Отчету.

***ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ (п.22г ФСО №7).***

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м.

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

***Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения (п.22 ФСО №7).*****1. Корректировка на местоположение.**

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка не вносится.

**2. Корректировка на передаваемые права.**

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому. В каждом случае передается полный объем прав на объект недвижимости. Долгосрочных договоров аренды или иных обременений не выявлено.

Корректировка не вносится.

**3. Корректировка на условия финансирования.**

Корректировка не вносится.

**4. Корректировка на условия продажи.**

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналогии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

**5. Корректировка на торг.**

Цены аналогов, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Скидка на торг определялась согласно таблице 158, стр. 278, «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок.» / под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2020.

Таблица 158

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений квартир</b>		
Старый фонд	10,1%	6,3%
Массовое жильё советской постройки	8,7%	5,2%
Массовое современное жильё	7,7%	4,5%
Жильё повышенной комфортности	9,1%	5,1%
13,9%		
12,1%		
10,9%		
13,0%		

**6. Корректировка на дату продажи**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**7. Корректировка на размер (фактор масштаба)**

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в «Инст-

рукции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом».

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left( \frac{S_O}{S_A} \right)^k, \text{ где:}$$

$K_M$  – корректировка на общую площадь помещения;  $S_O$  – площадь оцениваемого помещения, кв. м;  $S_A$  – площадь объекта-аналога, кв. м.,  $k$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	-0,187	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

### 8. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п.

Объект оценки и объекты аналоги расположены на средних этажах жилых домов. Корректировка по данному параметру не проводилась.

### 9. Корректировка на состояние отделки

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по состоянию отделки. Корректировка по данному параметру не проводилась.

### 10. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций не применялась, поскольку аналоги и объект оценки обеспечены необходимым набором коммуникаций для эксплуатации по назначению.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемых объектов.

Всем объектам аналогам присвоены равные весовые коэффициенты, поскольку для всех аналогов применялись одинаковые критерии сравнения.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации<sup>17</sup>.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В. Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variaci.php>

<sup>18</sup> Источник информации: [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index.html?go=part-009*page.htm)

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (8,69%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

### **Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:04:0001001:8188**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommnata/kommnata_217_m_v_4-k_35_et_2141488675">https://www.avito.ru/moskva/kommnata/kommnata_217_m_v_4-k_35_et_2141488675</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommnata/kommnata_171_m_v_4-k_35_et_2141682990">https://www.avito.ru/moskva/kommnata/kommnata_171_m_v_4-k_35_et_2141682990</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommnata/kommnata_221_m_v_3-k_45_et_2127987730">https://www.avito.ru/moskva/kommnata/kommnata_221_m_v_3-k_45_et_2127987730</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Москва, ул. Малая Ордынка, д 3, кв. 1	Москва, Сторожевая ул., 31	Москва, Сторожевая ул., 31	Москва, Боровая ул., 14
Общая площадь, кв.м.	9,7	21,7	17,1	22,1
Дата предложения		11.07.2021 г.	11.07.2021 г.	08.07.2021 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		4700000	4500000	4800000
Цена предложения, рублей /кв.м.		216590	263158	217195
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		216590	263158	217195
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-8,7%	0,913	0,913	0,913
Скорректированная цена, рублей / кв. м		197 747	240 263	198 299
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		197 747	240 263	198 299
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		197 747	240 263	198 299
Место расположения	Москва, ул. Малая Ордынка, д 3, кв. 1	Москва, Сторожевая ул., 31	Москва, Сторожевая ул., 31	Москва, Боровая ул., 14
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		197 747	240 263	198 299
Общая площадь, кв. м	9,7	21,7	17,1	22,1
Корректировка на масштаб (к-т)		1,16	1,11	1,17
Скорректированная цена, рублей / кв. м		229880	267135	231310
Этаж расположения	10/16	3/5	3/5	4/5
Коэффициент этажности	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		229880	267135	231310
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коэффициент состояния	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		229880	267135	231310
Количество корректировок		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	242775	76627	89045	77103
Стоимость жилого помещения, определенная сравнительным подходом, рублей	2 354 918			

**Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: объект капитального строительства с кадастровым**

**номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2, округленно составляет: 2 355 000 (Два миллиона трехста пятьдесят пять тысяч рублей).**

## **ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ»**

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

Как указывалось в п. 5.3 «Выбор подходов и методов оценки объекта оценки»: рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в рамках настоящего Отчета сравнительным подходом. Таким образом, **результат оценки стоимости сравнительным подходом принимается в качестве итоговой рыночной стоимости объекта оценки.**

В результате, указанные веса распределились следующим образом:

1. Затратный подход – 0,00 (обоснованно не применялся);
2. Сравнительный – 1,00;
3. Доходный подход – 0,00 (обоснованно не применялся).

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки приведен в таблице ниже.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты, полученные при применении подходов к оценке, руб.		Рыночная стоимость, руб.
1	Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	2 355 000
		<b>Сравнительный</b>	2 355 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	

Согласно п. 26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Задание на оценку не требует указывать интервал.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

## **ЧАСТЬ 7. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»**

В соответствии с договором №20210715-О от 15.07.2021 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Четвертаков Евгений Михайлович произвел оценку имущества, а именно:

*Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.*

**Оценка проведена по состоянию на «15» июля 2021 года.**

**Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:** Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре реализации имущества должника в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», № 127-ФЗ от 18.12.2002 г., Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

**На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость имущества, по состоянию на 15.07.2021 года, с учетом округления, без НДС, составляет:**

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость (прописью), руб.</i>
1	Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0001001:8188 – наименование: жилое помещение, назначение: комната, этаж 10, общая площадь 9,7 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Юрьевский, д. 16, корп. 1, кв. 50, к. 2.	2 355 000	Два миллиона трехста пятьдесят пять тысяч

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»

Четвертаков Евгений Михайлович

«20» июля 2021 года.

## ЧАСТЬ 8. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»

- 1.Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
- 2.Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
- 3.Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
- 4.Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройин-формиздат, 2013. - 256 с.
- 5.Ардзинов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Ардзи-нов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
6. Ардзинов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
- 7.Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. - М., 2008. - 265 с.
- 8.Грибовский С.В., Иванова Е.И., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости» - М.: «Интерреклама», 2003.
- 9.Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
- 10.Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2010. - 272 с.
- 11.Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
- 12.Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Ко-маров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 288 с.
- 13.Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.
- 14.Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008. - 224 с.
- 15.Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие / Л.В. Попова. - М.: ДиС, 2011. - 112 с.
- 16.Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. / под ред. Лейфера Л. А. // под ред. Лейфера Л. А. – Нижний Новгород, 2020.
- 17.Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
- 18.Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
- 19.Данные из сети Интернет.
- 20.Документы, представленные Заказчиком

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Документы для оценки

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 01.10.2019

№ 77-00-4001/5007/2019-3793

На основании запроса от 29.09.2019, поступившего на рассмотрение 29.09.2019, сообщаем, что правообладателю

Четвериков Анатолий Владимирович, дата рождения 20.10.1960, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 09 № 524628, выдан 22.02.2008 Отделением по району Лефортово ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 770-104; адрес места жительства или места пребывания: г.Москва, пер. Юрьевский, д 16, к 1, кв 50 , за период с 01.09.2016 по 29.09.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

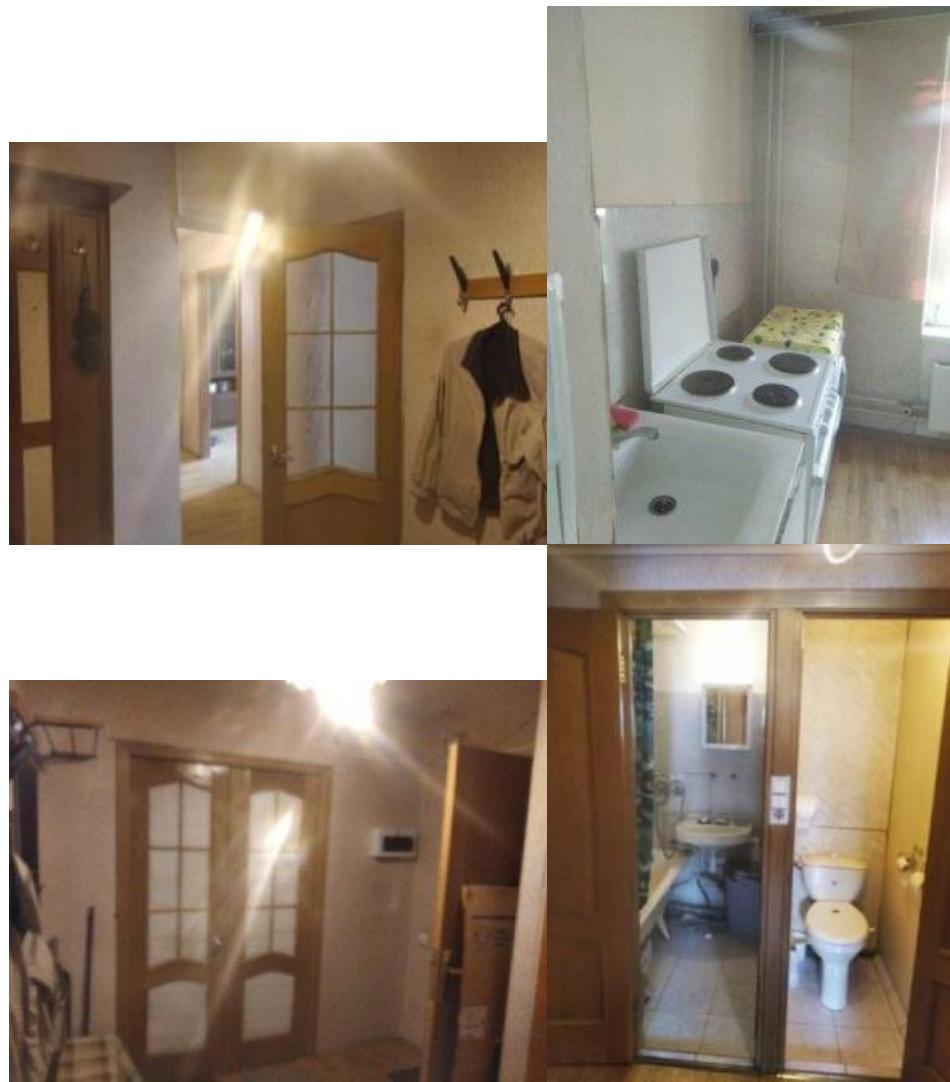
1.	1.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:04:0001001:8188
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Лефортово, пер Юревский, д 16, корп 1, кв 50 к.2
	Площадь:	9, 7 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.04.2004
	номер государственной регистрации:	77-01/23-441/2004-54
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КОМНАТЫ от 13.04.2004
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/074/2015-568/1
	1.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, г.Москва, пер.Юревский, д.16, корп.1, кв.50, кад.№ 77:04:0001001:8188, комната, назначение: жилое, площадь 9, 7 кв.м., этаж: 10, номера на поэтажном плане: 2
2.	Получатель выписки:	Четвериков Анатолий Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер 1 категории  
(заполнение заявления)П. В. Савельев  
(подпись, фамилия)

**Фотографии объекта оценки**





## Предложения к продаже комнат

Комната 21,7 м<sup>2</sup> в 4-к., 3/5 эт.

4 700 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 июля в 17:21

Кредит наличными под залог.  
Оформить в Тинькофф. Подр.



Показать тел  
8 495 XXX-XX

Написать сооб  
Отвечает около 30

ИНКОМ-Недвижимость  
Агентство

Подписаться на пр

№ 2141488675, 704 (+4)



Площадь комнаты: 21,7 м<sup>2</sup>

Этаж: 3 из 5

Комната в квартире: 4

Тип дома: Кирпичный

Москва, Сторожевая ул., 31

- Лефортово, 600 м
- Авиамоторная, 1,5 км
- Соколиная гора, 1,9 км

[Показать карту](#) ▾

Лот вт-0386776: Изолированная комната в малонаселенной квартире. Окна во двор.

Высота потолка 3,1 м. Рядом детский сад, школы, через дорогу поликлиника.

Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.

[https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata\\_217\\_m\\_v\\_4-k.\\_35\\_et.\\_2141488675](https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata_217_m_v_4-k._35_et._2141488675)

# Комната 17,1 м<sup>2</sup> в 4-к., 3/5 эт.

▼ 4 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 июля в 17:21



Показать телефон  
8 495 XXX-ХХ

Написать сообщение  
Отвечает около 1 часа

ИНКОМ-Недвижимость  
Агентство

Подписаться на газету

№ 2141682990, 615 (+4)



Площадь комнаты: 17,1 м<sup>2</sup>

Этаж: 3 из 5

Комнат в квартире: 4

Тип дома: Кирпичный

Москва, Сторожевая ул., 31

● Лефортово, 600 м ● Авиамоторная, 1,5 км  
● Соколиная гора, 1,9 км

Показать карту

Лот вт-0386780: Изолированная комната в малонаселенной квартире. Комната с балконом. Окна во двор. Высота потолка 3,1 м. Рядом детский сад, школы, через дорогу поликлиника. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.

[https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata\\_171\\_m\\_v\\_4-k.\\_35\\_et.\\_2141682990](https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata_171_m_v_4-k._35_et._2141682990)

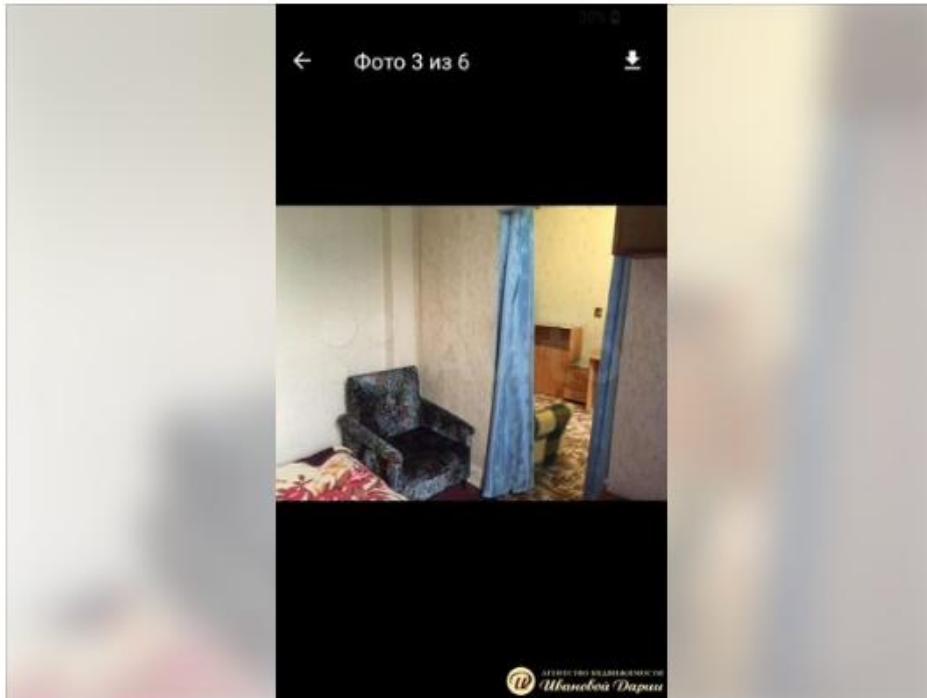
# Комната 22,1 м<sup>2</sup> в 3-к., 4/5 эт.

4 800 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 июля в 20:20



Показать телефон  
8 903 XXX-ХХ

Написать сообщение

АН Ивановой Дарии  
Агентство  
На Авто с августа 2020  
Завершено 52 объявления

30 объявлений под

Подписаться на канал

Контактное лицо  
Гусейнова Фарида Ферудин

№ 2127987730, ☎ 1130 (+7 903 XXX-ХХ)



Площадь комнаты: 22.1 м<sup>2</sup>

Этаж: 4 из 5

Комнат в квартире: 3

Тип дома: Кирпичный

Москва, Боровая ул., 14

• Лефортово, 800 м • Электрозводская, 1,5 км  
• Семёновская, 1,5 км

[Показать карту](#) ▾

СБЕРБАНК НЕ ПОДОЙДЕТ !!!!СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА! Продается комната 22,5 кв. м, в Сталинском доме, поделена на две полноценные комнаты с окнами, в квартире холл 18 кв.м для организации мест хранения, общая приведенная площадь — 36 кв. м. Комнаты в трехкомнатной квартире. На 4 этаже 5 этажного кирпичного здания. Комнаты светлые, уютные, в хорошем состоянии, в большой комнате выход на балкон. Окна и балкон пластиковые. Общая площадь квартиры 81 кв.м. Санузел раздельный. Дом находится в районе с развитой инфраструктурой и транспортной доступностью. В пешей доступности находятся 4 станции метро:

Электрозводская(20 мин пешком), Авиамоторная(20 мин пешком), Семеновская(20 мин пешком) и Лефортово(10 мин пешком). 7-10 мин от МЦК.

В квартире 2 лицевых счета. Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре. Звоните!

Компания «Анид» поможет в одобрении ипотеки с пониженной процентной ставкой. Звоните, покупателям предоставляется финансовая гарантия.

[https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata\\_221\\_m\\_v\\_3-k.\\_45\\_et.\\_2127987730](https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata_221_m_v_3-k._45_et._2127987730)

## Документы оценщика



**А ССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

### Оценщик:

**Четвертаков Евгений Михайлович**

(сформирован, некий З-образный ствол)

ИНН 622700858968

(111)

включен в реестр членов РОО:

15 июня 2018 года, регистрационный № 010293

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

## Президент

Ю.В. Козырь



0003116 \*



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010990-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Четвертакову Евгению Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Единая служба оценки», Москва, 2018 г., № 1. Лицензия № 010990-1. ОГРН 1155012000001. Тел.: +7(495) 725-47-62, единая справочная



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010293 от «04» июня 2020 г.

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

#### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

##### 1.1. Четвертаков Евгений Михайлович

Паспортные данные: Сер. 6104 №127516 выдан Шашкэм РОВД Рязанской области (код подразделения - 622-024) 13.02.2004

Адрес регистрации: 390007, Рязанская область, г. Рязань, ул. Октябрьский городок, д. 39, кв./оф. 39

#### 2. СОСТРАХОВЩИКИ:

##### 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

##### 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

#### 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

#### 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховыми случаями является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба).

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

#### 5. ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты исключительны, при условии оплаты страховой премии в поликре, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

#### 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

#### 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правят страхованию.

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманый пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается *выдающим исполнителям* свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

#### СТРАХОВАТЕЛЬ:

Четвертаков Евгений Михайлович

#### СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:  
*Генеральный директор филиала № 1 професиональных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 6935261-4/79 от 08.07.2019 от  
СПАО «Ингосстрах» и №387N/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»*



## СЕРТИФИКАТ № 6020 GL 0047

г. Рязань  
31 декабря 2020 год

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), в лице Директора Рязанского филиала АО «СОГАЗ», действующего на основании Доверенности № Ф-445/20 от 06.10.2020 г., именуемое в дальнейшем Страховщик, на основании Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страховщика в редакции от 12.05.2015 г., выдало настоящий Страховой сертификат в подтверждение заключения Договора страхования № 6020 GL 0047 от 28.12.2020 г. на следующих условиях:

1. Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Единая служба оценки»
2. Объект страхования:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
3. Страховые случаи:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек, неагрегатная
5. Лимиты ответственности:	Не установлены
6. Франшиза:	Не установлена
7. Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «31» декабря 2020 г. и действует до 00 часов 00 минут «30» декабря 2021 г.

Настоящий сертификат имеет информационный характер и не влечет установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Страховщик:  
АО «СОГАЗ»  
Директор Рязанского филиала  
Лудкин М.М. /  
М.П.

АССОЦИАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ  
УПРАВЛЯЮЩИХ»

Ассоциация «НашАрбитр» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих 06.12.2013 за № 0042

г. Москва

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Выдано

Обществу с ограниченной ответственностью  
«Единая служба оценки»

ИНН: 6230109194 ОГРН: 1186234007013

390046, Рязанская область, г. Рязань, пр-д Машиностроителей, д. 8, кв. 3

Настоящим Свидетельством подтверждается, что

Общество с ограниченной ответственностью  
«Единая служба оценки»

имеет аккредитацию

при Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих»

по направлению:

\*оценочная деятельность

Срок аккредитации: с 08 июня 2021 по 07 июня 2022

Основание аккредитации: Протокол Совета № 288 от 04 июня 2021

Директор



Даняева Д.Н.

подпись