



**ЕСО**  
ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ»**

390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 35

+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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №20211101-О от 01.11.2021 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Четвертаков Евгений Михайлович произвел оценку имущества, а именно:

*Объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.*

**Оценка проведена по состоянию на «01» ноября 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 01.11.2021 года, с учетом округления, без НДС, составляет:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (прописью), руб.
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.	9 172 000	Девять миллионов сто семьдесят две тысячи

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.





**ЕСО**  
ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ»**

390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 35

+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»



Ефимов С. И./

«03» ноября 2021 г.

# ОТЧЁТ

## № 20211101-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>5</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (П.8Е ФСО №3)	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (П.8А ФСО №3)	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (П.8Г ФСО №3)	9
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (П.8Г ФСО №3)	10
1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (П.8В ФСО №3)	10
1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	12
<b>ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П.8Ж ФСО №3)»</b>	<b>12</b>
2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (П.5, П.12 ФСО №3).	13
2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (П. 8 ФСО №7).	13
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ	14
2.7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ.	15
2.9. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	15
2.10. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	15
2.11. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.	15
2.12. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	15
<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>17</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)	17
3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.	17
3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКВА).	24
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (П.11Б ФСО №7).	26
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ	27
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)	32
3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (П.11Г ФСО №7).	33
<b>ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»</b>	<b>34</b>
4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	34
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (П.5 ФСО №2)	35
4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (П.8 ФСО №1)	36
4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	36
<b>ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»</b>	<b>37</b>
5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Ч. VI ФСО №7)	37
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)	38
5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	39
5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (П.12-14 ФСО №1, П.22 ФСО №7).	39
<b>ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ»</b>	<b>44</b>
<b>ЧАСТЬ 7. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»</b>	<b>46</b>
<b>ЧАСТЬ 8. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»</b>	<b>47</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>48</b>

**ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»****1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (п.8е ФСО №3)**

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	20211101-О	
Основание для проведения оценки	Договор №20211101-О от 01.11.2021 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Краткое описание Объекта оценки	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.	
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:	01.11.2021 г.	
Период проведения работ:	01-03.11.2021 г.	
Дата составления Отчета:	03.11.2021 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*		
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (прописью), рублей.
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.	9 172 000	Девять миллионов сто семьдесят две тысячи
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)**

<b>Объект оценки (п.3 ФСО №1, п.4 ФСО №7)</b>	<i>Объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.</i>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (п.8 ФСО №7)</b>	<i>Объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.</i>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО №7)</b>	Характеристики объекта оценки приведены в соответствии с данными Росреестра ( <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> ) и на основании документов, предоставленных Заказчиком: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2021 г.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Право собственности без обременений и ограничений.

<b>(п.21б ФСО №1)</b>	
<b>Правоустанавливающие документы</b>	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2021 г.
<b>Собственник объекта оценки</b>	Соколова Наталья Сергеевна (ИНН 500905887632, СНИЛС: 098-172-806-05)
<b>Наличие ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п.8 ФСО №7)</b>	Не зарегистрировано <sup>1</sup> .
<b>Цель оценки (п.3 ФСО №2): Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (п.21г ФСО №1)</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 определяемой стоимости (п.5 ФСО №2)</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 определения стоимости объекта оценки (дата оценки) (п.8 ФСО №1)</b>	01.11.2021 г.
<b>Период проведения работ:</b>	01-03.11.2021 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	03.11.2021 г.
<b>Основание для проведения оценки (п.8е ФСО №3, п.23а ФСО №1)</b>	Договор № 20211101-О от «01» ноября 2021 года
<b>Балансовая стоимость объекта оценки, руб.</b>	Объект принадлежит физическому лицу.
<b>Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации (п. 9 ФСО № 7)</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 (п. 26 ФСО №1, п.30 ФСО №7)</b>	Определение границ интервалов не предусмотрено Договором
<b>Дата осмотра</b>	01.11.2021 г.
<b>Степень детализации работ по осмотру (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, технологиче-

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

	ская, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертиза.
<b>Рекомендуемый период применения результатов оценки</b>	6 месяцев с даты составления Отчета
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, № 298, № 299 г., ФСО № 7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611, 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 целых тысяч рублей
<b>Основание для проведения оценки (п.8е ФСО №3, п.23а ФСО №1)</b>	Договор № 20211101-О от «01» ноября 2021 года
<b>Заказчик услуг по договору (п.8г ФСО №3)</b>	финансовый управляющий Бубукин Валентин Александрович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 27.11.2019 г. по делу №А41-21803/19
<b>Допущения и ограничения (п.8в ФСО №3)</b>	<p><i>Общие условия.</i></p> <p>На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.</p> <p><i>Ограничительные условия и сделанные допущения.</i></p> <p>Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:</p> <p>Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего заключения является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.</p> <p>Результат и содержание Отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в настоящем Отчете цели и назначения оценки.</p> <p>Содержание Отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся.</p> <p>Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.</p> <p>Содержание Отчета об оценке является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод Отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.</p> <p>Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.</p> <p>Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.</p>

	<p>Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.</p> <p>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.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов для указанной в заключении цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной полученной в данном Отчете об оценке стоимости.</p> <p>В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2007 и могут незначительно отличаться при осуществлении расчетов на других вычислительных устройствах.</p> <p><i>Конфиденциальность</i></p> <p>Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.</p> <p><i>Положения об ответственности</i></p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник.</p> <p>В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки.</p> <p>Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного Экспертного заключения.</p> <p><i>Скрытые характеристики и дефекты</i></p> <p>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации</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 № 027038-1 от 03.08.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен до 03.08.2024 г.

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029736-2 от 17.09.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Действителен до 17.09.2024 г.

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. 35
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>	Бубукин 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 Московской области от 27.11.2019 г. по делу №А41-21803/19.

**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 вменялся 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. Особенно 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 неправомерных 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, выполнявший 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, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ 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 ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2021 г.

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

Осмотр проведен 01.11.2021 г.

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

Вид анализа	Результаты анализа
<b>Анализ достоверности представленных для оценки документов</b>	Документы, полученные от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документации, возлагается на Заказчика.
<b>Информация о виде и объеме прав на объект оценки</b>	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки, содержащаяся в переданных Заказчиком документах. Документы, подтверждающие существующие права, представлены в Приложении к Отчету.
<b>Сопоставление данных об объекте оценки</b>	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 имуще-

Вид анализа	Результаты анализа
	ства.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Исходя из представленных документов, а также на основании допущений оцениваемое имущество не имеет обременений.
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	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

**Соколова Наталья Сергеевна** (ИНН 500905887632, СНИЛС: 098-172-806-05).

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: не зарегистрировано<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: 50:28:0010272:801 в соответствии с представленными документами***

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Помещение	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2021 г.
Назначение	Жилое помещение	
Наименование	Квартира	
Общая площадь, кв. м	60,8	
Адрес	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221	
Кадастровый (условный) номер	50:28:0010272:801	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	
Кадастровая стоимость, руб.	4913548,35	
Этаж	№ 2	
Фактическое использование	Жилая комната	Результаты осмотра
Транспортная доступность	Средняя	Результаты осмотра
Коммерческая привлекательность	Средняя	Личные выводы оценщика

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

## 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>3</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 счел возможным принять допущение об отсутствии других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

## 2.12. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемые объекты расположены по адресу:

✓ **Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.**

**Домоде́дово** — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой функционирует муниципальное образование городской округ Домодедово. Создано в 2005 году, включив в себя аэропорт Домодедово и все населённые пункты упразднённого Домодедовского района.

Административный центр — в городе Домодедово. Население — 182 028 чел. (2021).

<sup>3</sup> Информация получена от Заказчика.

Площадь территории муниципального образования составляет 81 826 га. Городской округ Домодедово граничит на севере с Ленинским городским округом, на западе с городским округом Подольск и Чеховским городским округом, на востоке с Раменским городским округом и на юге с городским округом Ступино Московской области.

Климат — умеренно континентальный с относительно мягкой зимой, частыми оттепелями и тёплым влажным летом. Частое прохождение циклонов с Атлантики и иногда со Средиземноморья обуславливает увеличение облачности. Среднеянварская температура составляет около  $-10,5^{\circ}\text{C}$ , среднеиюльская —  $+17,5^{\circ}\text{C}$ . Средняя продолжительность безморозного периода — около 130 дней.

По домодедовской земле проходят два водораздела. Один из них делит на два бассейна стока главных рек района: реки Пахра и реки Северка. Второй водораздел, лежащий на юге района, служит для раздела стока реки Северка и реки Каширка. Бассейн реки Пахры с притоками: Рожайка, Рогожка, Злодейка, Жданка занимает значительную площадь, преимущественно северо-западную часть района. А бассейн реки Северки с притоками: Гнилуша (Малая Северка), Речица, Востец занимает юго-восточную часть района. Пахра и Северка являются притоками реки Москвы. На юге Домодедовского района у деревни Глотаево находится исток реки Каширки, которая является притоком реки Ока. Бассейн стока реки Каширки на Домодедовской земле невелик. Значительная часть сел и деревень Домодедовского района расположены в Долинах рек: Рожайки, Рогожки, Злодейки.

В городских условиях (город Домодедово) проживают 74,2 % населения.

В городской округ входят 140 населённых пунктов, в том числе 1 город и 139 сельских населённых пунктов.

#### *Промышленность*

Основными направлениями промышленности в округе являются:

ОП ФЛ ООО «ПЕПСИКО ХОЛДИНГС», ООО «Мос-ЭТ» (ликвидирована), ООО «Нестле Вотеркурлерс Сервис».

Крупная фирма ЗАО «Мультифлекс» — компания, занимающаяся производством пластмассовых изделий.

Компания ООО «Фирма СТД-Люкс», выпускающая оконную столярную продукцию автоматизировала новый цех изготовления оконного бруса, что сразу сказалось на увеличении выпуска продукции.

Заводы: ЗАО «ДЗ ЖБИ»; ОАО «342 механический завод»; ЗАО «Сталинвест»; ЗАО ДЗМК «Метако» (ныне банкрот), ОАО «ДЗСМИК», ООО «АлупластРУС» (пластиковые окна), ООО «ДОМЗ».

#### *Транспорт*

Домодедовское ПАТП (автобусы, м-ты № 404, 466, 505 из/в г. Москва, 30 из/в а/п Домодедово; 57, 67, 71 из/в г. Подольск, 63 из/в г. Бронницы)

РандТранс (маршрутное такси, м-ты № 593, 871, 877, 879, 899 из/в г. Москва)

РЖД (станции: Ленинская, 32 км., Авиационная, Космос, Домодедово, Взлётная, Востряково, Белые Столбы, 52 км, Барыбино, Вельяминово)

Международный аэропорт Домодедово

Мосгортранс (автобусы 510, 510э — Метро Домодедовская — Домодедовское кладбище, Д — по Домодедовскому кладбищу)<sup>4</sup>.

В районе расположения объекта оценки находятся объекты жилого назначения (многоэтажная и малоэтажная застройка), объекты городской инфраструктуры, торговые, коммерческие, социальные объекты.

Дом монолитный. Прекрасный двор хорошая парковка и комфортный заезд к дому, также есть подземная парковка можно арендовать места.

В доме расположен продуктовый магазин, аптеки, маникюрный салон медицинский центр, удобная транспортная доступность. От дома до станции пешком 13 минут.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Дачная улица» (120 м).

<sup>4</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Домодедово\\_\(городской\\_округ\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Домодедово_(городской_округ))



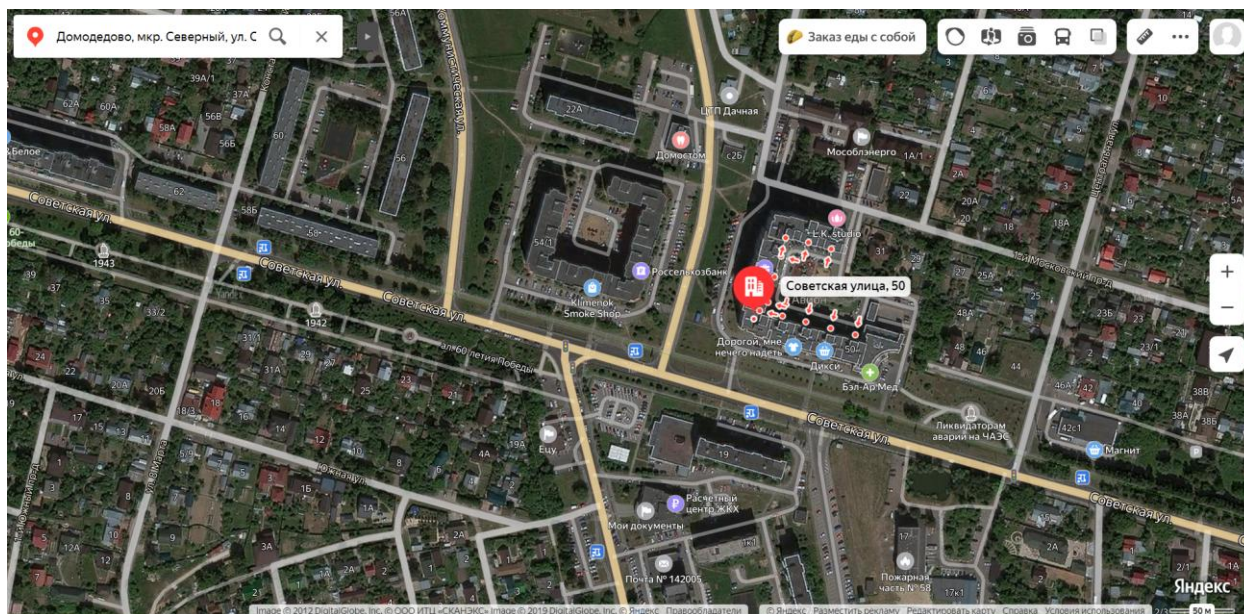


Рис. Район расположения объекта оценки<sup>7</sup>.

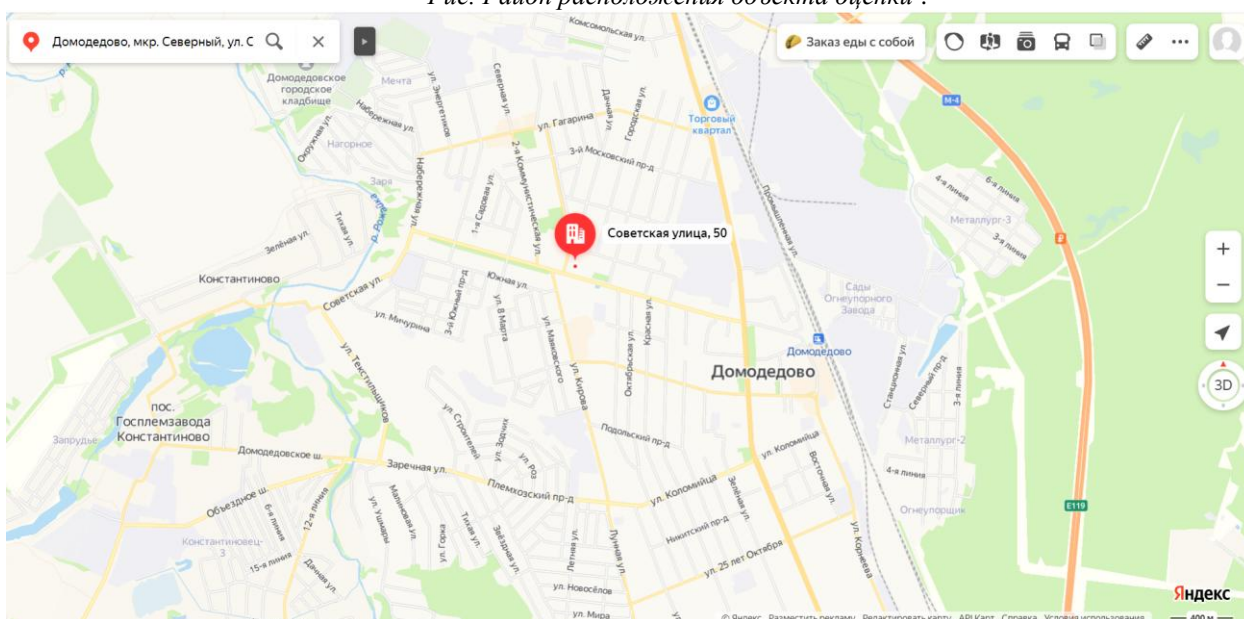


Рис. Расположение объекта оценки на карте г. Домодедово (схема)<sup>8</sup>.

### **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, публиковавшуюся в сентябре 2021 года<sup>7</sup>.

<sup>7</sup>[https://yandex.ru/maps/10725/domodedovo/house/sovetskaya\\_ulitsa\\_50/Z04YcQJgSUcHQFtvfXh1cn9rbQ==/?l=sat%2Cskl&ll=37.750608%2C55.443367&utm\\_source=main\\_stripe\\_big&z=17](https://yandex.ru/maps/10725/domodedovo/house/sovetskaya_ulitsa_50/Z04YcQJgSUcHQFtvfXh1cn9rbQ==/?l=sat%2Cskl&ll=37.750608%2C55.443367&utm_source=main_stripe_big&z=17)

<sup>8</sup>[https://yandex.ru/maps/10725/domodedovo/house/sovetskaya\\_ulitsa\\_50/Z04YcQJgSUcHQFtvfXh1cn9rbQ==/?ll=37.771644%2C55.440031&utm\\_source=main\\_stripe\\_big&z=14](https://yandex.ru/maps/10725/domodedovo/house/sovetskaya_ulitsa_50/Z04YcQJgSUcHQFtvfXh1cn9rbQ==/?ll=37.771644%2C55.440031&utm_source=main_stripe_big&z=14)

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в августе составил 3,7% после роста на 4,9% (по уточненной оценке) месяцем ранее. По итогам восьми месяцев ведомство оценило рост ВВП в 4,7% к соответствующему периоду 2020 года.

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

По данным Росстата, в августе 2021 года рост промышленного производства замедлился до 4,7% после роста на 7,2% по уточненным данным месяцем ранее. Заметим, что по мере выхода из базы расчета показателей II-III кварталов 2020 года, характеризующихся низкой экономической активностью, темпы роста промышленности на годовом окне продолжают замедляться (максимум наблюдался в мае: +11,9%). По итогам января-августа 2021 года промышленное производство выросло на 4,5%.

**Динамика промпроизводства, % год к году**

bf.arsagera.ru



■ Динамика промпроизводства, % год к году

Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» почти двукратно сократила свои темпы роста (с 12% в июне до 6,4%). В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 3,1% после увеличения на 3,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска сократился всего на 0,1 п.п. до 6,7%. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 12,4% после роста на 17,9% месяцем ранее.

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

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Май'21	+12,1	+11,8	+8,1	+26,4
Июнь'21	+13,7	+7,6	+8,1	+33,5
Июль'21	+12,0	+3,7	+6,8	+17,9
Август'21	+6,4	+3,1	+6,7	+12,4
Январь-август'21	+2,1	+5,3	+7,5	+20,0

Таким образом, в августе 2021 продолжилось ухудшение динамики во всех без исключения сегментах промышленного производства. При этом по итогам восьми месяцев все сегменты показывают положительную динамику, а наибольшие темпы прироста – в «Водоснабжении». Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:


<sup>7</sup> <https://zen.yandex.ru/media/id/5a8d6b34610493d940e01abc/makroobzor--dannye-za-sentiabr-2021-6168486a25fa8668b9e07c7a>

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

 Вид продукции	Январь-август 2021	Август 2021 / Август 2020	Январь-август 2021 / Январь-август 2020
Добыча угля, млн тонн	279	+8,4%	+8,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	344	+5,8%	-0,8%
Природный газ, млрд м3	436	+7,7%	+14,2%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+1,5%	-0,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,1	-3,6%	-3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	+16,7%	-0,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	119	+8,7%	+19,6%
Спецодежда, млрд руб.	13,6	-19,6%	-23,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,3	-1,2%	-4,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,6	+11,8%	+8,4%
Цемент, млн тонн	39,2	+6,6%	+4,4%
Бетон товарный, млн м3	24,5	+19,6%	+13,3%
Прокат готовый, млн тонн	43,6	-0,7%	+7,0%
Трубы стальные, млн тонн	7,2	-3,4%	-0,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	916	-2,4%	+29,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	112	-8,7%	+44,6%

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля, природного газа и нефти. При этом добыча угля сохранила свои годовые темпы роста в августе в районе 8%, в то время как темпы роста добычи газа и нефти замедлились с 16% и 12% до 7,7% и 5,8% соответственно. По итогам января-августа в добывающем сегменте по-прежнему выделяется динамика добычи нефти, остающаяся отрицательной (-0,8% после снижения на 1,7% по итогам семи месяцев). В продовольственном сегменте отметим увеличение выпуска мяса скота (+1,5% после сокращения на 2% в июле), а также некоторое усиление снижения производства мяса птицы (-3,6% после -2,9% месяцем ранее). Производство рыбы и рыбных продуктов замедлило темпы роста с 31,5% месяцем ранее до 16,7%. В легкой промышленности отметим возвращение к росту выпуска трикотажных и вязаных изделий (+8,7% после сокращения в июле на 8,8%), при этом объемы производства спецодежды замедлили темпы падения (-19,6% после снижения на 36,5% месяцем ранее). Что касается производства стройматериалов, то большинство товаров из данной группы демонстрирует преимущественно умеренные темпы роста (за исключением выпуска керамических кирпичей, снизившегося на 1,2% в июле и на 4,2% с начала года). По основным позициям тяжелой промышленности динамика выпуска в августе оказалась умеренно отрицательной. Несмотря на снижение в августе, по итогам восьми месяцев 2021 года выпуск легковых и грузовых автомобилей по-прежнему демонстрирует двузначные темпы роста (+29,8% и +44,6% соответственно).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам семи месяцев 2021 года. Этот показатель составил 14,368 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,307 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,7 раза.

 Показатель	Январь-июль 2021 г.	Справочно: Январь-июль 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 368,1	+5 307,1
Доля убыточных предприятий	28,5%	34,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

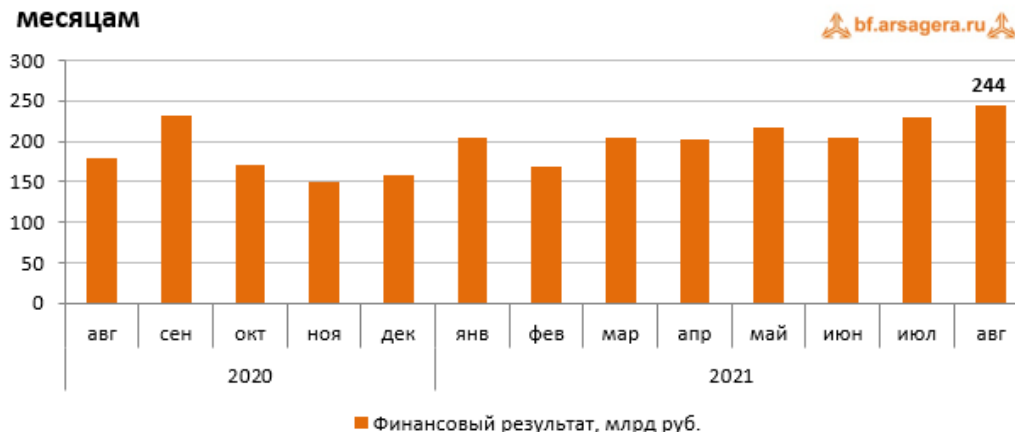


bf.arsagera.ru		Сальдированный результат в январе-июле 2021 г., млрд руб.	Январь-июль 2021 г. / Январь-июль 2020 г.
Вид деятельности			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство		+340,9	+54,7%
Добыча полезных ископаемых		+3 728,1	> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства		+4 474,0	> в 2,5 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром		+628,0	+58,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии		+550,5	+33,7%
Водоснабжение		+54,4	> в 2,9 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт		+2 710,0	> в 5,3 раза
Строительство		+53,6	-18,4%
Транспортировка и хранение		+582,0	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки		+42,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность		-9,9	-
Информация и связь		+311,0	+18,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания		+29,6	-

По итогам января-июля 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 9,9 млрд руб.). Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 5,3 раза), «Водоснабжение» (>2,9 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,6 раза), «Обрабатывающие производства» (> в 2,5 раза), а также «Транспортировка и хранение» (> в 2,2 раза). Из видов деятельности, перешедших от роста к сокращению сальдированного финансового результата, отметим «Строительство» (-18,4% после роста на 15,5% за I полугодие).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в августе составила 244 млрд руб. после 229 млрд руб. месяцем ранее. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 106 млрд руб. Для сравнения, в августе 2020 года прибыль сектора составила 178 млрд руб. По итогам января-августа 2021 года прибыль российских банков составила 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. годом ранее.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц вырос на 0,9% до 113,4 трлн руб. Темпы роста корпоративного кредитования в августе несколько замедлились (+0,7% после роста на 1,5% месяцем ранее). Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 380 млрд руб. и составил 41 трлн руб. В свою очередь, кредитный портфель физических лиц увеличился на 471 млрд руб. до 23,6 трлн руб. По состоянию на 1 сентября 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финан-

совых организаций) составил 64,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в сентябре недельный рост цен колебался от 0,04% до 0,3%. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,6%. С начала 2021 года рост цен составил 5,32%. В годовом выражении по состоянию на 1 октября рост цен ускорился, составив 7,4% после 6,68% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Июнь	0,20%	0,69%
Июль	0,40%	0,31%
Август	0,00%	0,17%
Сентябрь	-0,07%	0,60%

Динамика валютного курса является значимым фактором, влияющим на рост потребительских цен. В сентябре 2021 года на фоне роста цен на нефть среднее значение курса доллара снизилось до 72,9 руб. после 73,6 руб. за доллар в августе. К концу месяца курс составил 72,8 руб.

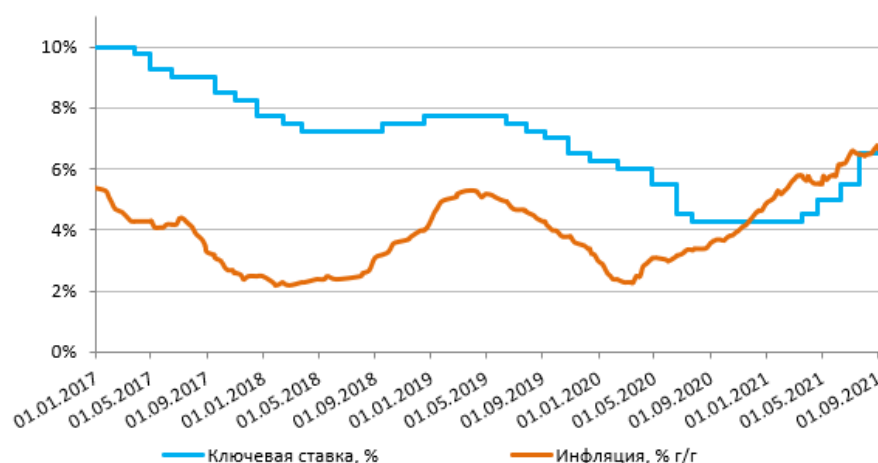
Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'21	73,6	72,4	72,6
Июль'21	72,4	73,1	73,9
Август'21	73,1	73,6	73,6
Сентябрь'21	73,6	72,8	72,9

Отметим, что влияние на курс рубля могут оказывать решения Банка России в области денежно-кредитной политики. Так, 10 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 25 б.п. с 6,5% до 6,75% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось о возвращении экономики на траекторию сбалансированного роста, наличие высоких инфляционных ожиданий и смещение баланса рисков в сторону проинфляционных. Решение ЦБ было направлено на снижение продолжительности отклонения инфляции вверх от целевого уровня в 4% и ускорения ее возврата на этот уровень.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

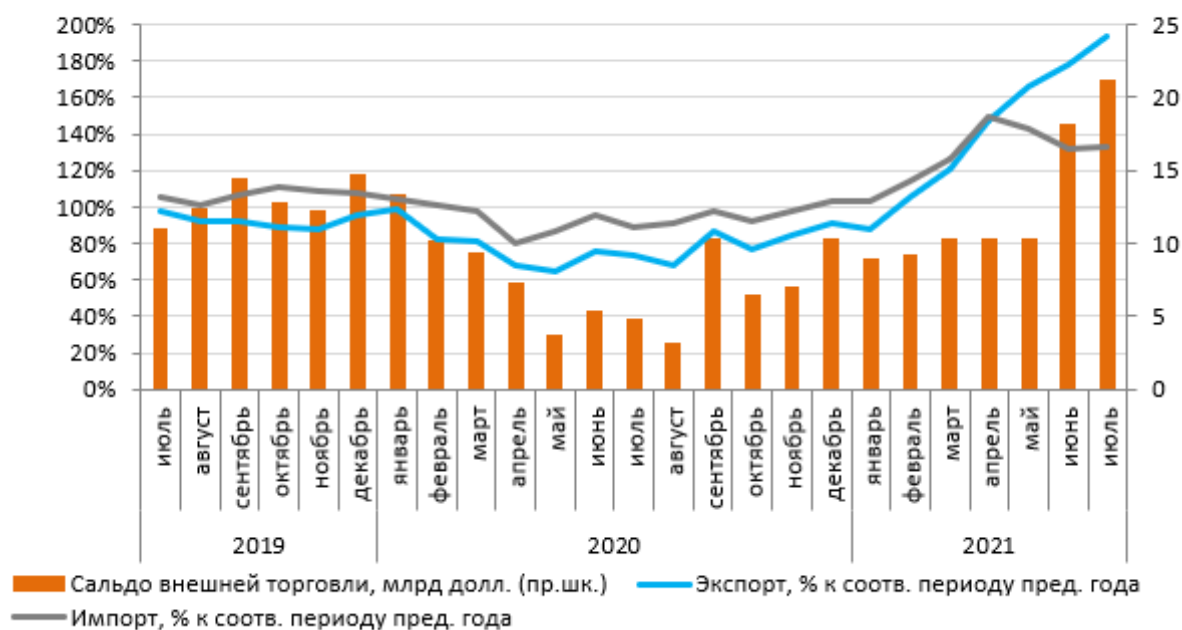


Стоит отдельно упомянуть, что сразу после решения ЦБ по ставке курс рубля несколько снизился, что может говорить о том, что рынок ожидал более жестких мер регулятора (повышение на 50 б.п.). Однако помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли.

В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января-июля 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил \$255,9 млрд

(+38,8% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил \$167 млрд, показав рост на 28,5%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$88,9 млрд (+63,4%).

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сонаправленной, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$18 млрд в июне и \$21 млрд в июле 2021 года.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2021 г.

bf.arsagera.ru		
Показатель	Млрд долл. США	Январь-июль 2021 / Январь-июль 2020, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	255,9	+38,8
Топливо-энергетические товары	133,4	+31,8
<b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>	36,2	+90,2
черные металлы	19,0	+67,8
цветные металлы	16,6	> в 2,4 раза
Машины, оборудование и транспортные средства	16,0	+34,9
<b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b>	19,0	+42,1
калийные удобрения	1,5	+52,7
азотные удобрения	1,9	+35,5
Продовольственные товары и с/х сырье	17,5	+18,9
<b>Импорт, в т. ч.</b>	167,0	+28,5
Машины, оборудование, транспортные средства	80,4	+38,9
Продовольственные товары и с/х сырье	19,1	+13,4
Продукция химической промышленности	29,3	+24,5

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Наиболее сильный рост экспорта по итогам семи месяцев показали металлы и изделия из них (+90,2%), при этом экспорт цветных металлов вырос в 2,4 раза. За ними следует продукция химической промышленности, экспорт которой показал рост на 41,8%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+38,9%), а также продукции химической промышленности (+24,5%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 13,4%.



Показатель	Январь-август 2020	Январь-август 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	25,3	69,7	> в 2,8 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	35,6	51,1	+43,5%
	<b>1.09.20</b>	<b>1.09.21</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	594,4	618,2	+4,0%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-август выросло в 2,8 раза до \$69,7 млрд к соответствующему периоду предыдущего года, что является максимальным уровнем за последние 8 лет. Определяющим фактором был рост профицита торгового баланса в результате значительной динамики как энергетического, так и неэнергетического экспорта, прирост которого был выше прироста импорта товаров. Что касается оттока капитала, то он вырос на 43,5% и составил \$51,1 млрд. Ключевую роль в его росте сыграло наращивание внешних финансовых активов небанковских секторов (в наибольшей степени в рамках прямых инвестиций), а также за счет других вложений компаний и домашних хозяйств в зарубежные финансовые инструменты.

По состоянию на 1 сентября 2021 года объем международных резервов страны составил \$618,2 млрд (+4% за год). При этом по итогам августа объем резервов увеличился на 2,9% (+\$17,2 млрд) прежде всего вследствие получения Россией специальных прав заимствования (СДР) в размере \$17,5 млрд в рамках решения Международного валютного фонда о новом распределении СДР среди стран-участников организации.

#### Выводы:

- Рост ВВП в августе 2021 года составил 3,7%, а за январь-август 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,7%;
- Промпроизводство в августе 2021 года в годовом выражении выросло на 4,7%, при этом по итогам января-августа промышленное производство увеличилось на 4,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2021 года вырос в 2,7 раза до 14,4 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,8 п.п. до 28,5%;
- Прибыль банковского сектора в августе составила 244 млрд руб. после 229 млрд руб. в июле. По итогам восьми месяцев 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в сентябре 2021 года составил 0,6%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 октября 2021 года инфляция ускорилась до 7,4% с 6,7% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2021 года составило 72,9 руб. после 73,6 руб. в августе;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 10 сентября значение ключевой ставки было повышено на 25 б.п. до 6,75% годовых;
- Товарный экспорт по итогам января-июля 2021 года составил 255,9 млрд долл. (+38,8%), товарный импорт – \$167 млрд (+28,5%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило \$88,9 млрд (+63,4% по отношению к январю-июлю 2020 года);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам восьми месяцев 2021 года выросло в 2,8 раза до \$69,7 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 43,5% и составил \$51,1 млрд.

#### **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).

*Московская область* (неофициально — Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 690 863 чел. (2020). Плотность населения — 173,50 чел./км<sup>2</sup> (2020).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2002 года по 2019 прирост составил 14,8 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижалась (с –8,5 % в 2005 году до –0,4 % в 2018 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %.

Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году.

Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.



Средняя плотность населения — 173,50 чел./км<sup>2</sup> (2020) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 81,37 % (2020) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км<sup>2</sup>; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км<sup>2</sup>)<sup>8</sup>.

### **О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2021 ГОДА<sup>9</sup>.**

<i>Показатели</i>	<i>Фактически</i>	<i>К соответствующему периоду предыдущего года, %</i>
Индекс промышленного производства <sup>10,11</sup>		
март 2021 года в % к февралю 2021 года	114,1	х
январь-март 2021 года в % к январю-марту 2020 года	112,8	х
Оборот организаций, миллионов рублей <sup>2</sup>	3699631,5	103,2 <sup>12</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup> :		
добыча полезных ископаемых	2067,8	75,5 <sup>3</sup>
обрабатывающие производства	715143,2	116,4 <sup>3</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	104266,9	118,3 <sup>3</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	20361,2	105,3 <sup>3</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	81,0	104,8
молоко, тыс. тонн	177,8	102,7
яйца, миллионов штук	35,0	110,7
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
март 2021 года в % к февралю 2021 года	100,7	х
март 2021 года в % к марту 2020 года	105,8	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за февраль 2021 года, рублей <sup>2</sup>	56126,5	103,7
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	98,4	х
за январь-февраль 2021 года	56586,6	104,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2021 года, рублей <sup>2</sup>	62827,8	105,1

<sup>8</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

<sup>9</sup> [https://docviewer.yandex.ru/view/160790931/?page=1&\\*=ZxChSEolHi1L0kuvO%2BsN6zJE4E97InVybcI6InlhLWJyb3dzZXI6Ly80RFQxdVhFUFJySlJYbFVGb2V3cnVNaHBcCzHZLOVRlUk44dklNaW5FakFtdVAzdmJSNmlSeWUyLVoyQVBfVGVCy0NUUXBSU1BmQ3ltVm04Zm54TGJ6a2lMTZyX3EzMXVqWmEzajdCZXJEZmQ1RVlnNktBV2VCTWx0QUZyVHByTjBfdGV1YmZOUXJMMmZxWnlZWV9FY3c9PT9zaWduPUMyVVE4N256M2RHdmlzWWZvbUF6dVJ4bF0UWVjZm1nNDFVVRTNjQZ5cWM9IiwidG10bGU0iOiLQniDRgdC%2B0YbQuNCw0LvRjNC90L7QvCDQuCDRjdC60L7QvdC%2B0LzQuNGH0LXRgdC60L7QvCDQv9C%2B0LzQuvC20LXQvdC40Lgg0JzQvIGB0LrQvICy0YHQuIC%2B0Lkg0L7QsdC70LDRgdGC0Lgg0LfQsCDRj9C90LLQsNGA0Ywt0LzQsNGA0Y1gMjAyMSDQs9C%2B0LTQsC5kb2N4Iiwibm9pZnJhbWU0OmZhbnHNILCj1aWQ0iOiXNjA3OTA5MzEiLCJ0cyI6MTYyMDE5ODE0ODk4MywieXU0iI2MDA0NDUzMTcxNTU5NjMzODMwIn0%3D](https://docviewer.yandex.ru/view/160790931/?page=1&*=ZxChSEolHi1L0kuvO%2BsN6zJE4E97InVybcI6InlhLWJyb3dzZXI6Ly80RFQxdVhFUFJySlJYbFVGb2V3cnVNaHBcCzHZLOVRlUk44dklNaW5FakFtdVAzdmJSNmlSeWUyLVoyQVBfVGVCy0NUUXBSU1BmQ3ltVm04Zm54TGJ6a2lMTZyX3EzMXVqWmEzajdCZXJEZmQ1RVlnNktBV2VCTWx0QUZyVHByTjBfdGV1YmZOUXJMMmZxWnlZWV9FY3c9PT9zaWduPUMyVVE4N256M2RHdmlzWWZvbUF6dVJ4bF0UWVjZm1nNDFVVRTNjQZ5cWM9IiwidG10bGU0iOiLQniDRgdC%2B0YbQuNCw0LvRjNC90L7QvCDQuCDRjdC60L7QvdC%2B0LzQuNGH0LXRgdC60L7QvCDQv9C%2B0LzQuvC20LXQvdC40Lgg0JzQvIGB0LrQvICy0YHQuIC%2B0Lkg0L7QsdC70LDRgdGC0Lgg0LfQsCDRj9C90LLQsNGA0Ywt0LzQsNGA0Y1gMjAyMSDQs9C%2B0LTQsC5kb2N4Iiwibm9pZnJhbWU0OmZhbnHNILCj1aWQ0iOiXNjA3OTA5MzEiLCJ0cyI6MTYyMDE5ODE0ODk4MywieXU0iI2MDA0NDUzMTcxNTU5NjMzODMwIn0%3D)

<sup>10</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>11</sup> Оперативные данные.

<sup>12</sup> Темп роста в фактических ценах.

<i>Показатели</i>	<i>Фактически</i>	<i>К соответствующему периоду предыдущего года, %</i>
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	98,4	х
за январь-февраль 2021 года	63353,5	105,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2021 года, рублей	4879,44	102,6 <sup>13</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2021 года, человек	103309	87,2 <sup>1</sup>
Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2021 года, в процентах	2,5	х
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за март 2021 года, миллионов пассажиро-километров <sup>14</sup>	612,1	119,6
март 2021 года в % к февралю 2021 года	108,6	х
январь-март 2021 года	1622,4	98,8
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей <sup>2</sup>	91197,4	101 <sup>015</sup>
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2021 года, тысяч рублей	83482	108,1 <sup>1</sup>
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей <sup>2</sup>		
за январь-март 2021 года	707542,3	102,1 <sup>3</sup>
за март 2021 года	254717,2	113,1 <sup>1,3</sup>
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей <sup>2</sup>		
за январь-март 2021 года	1919470,7	106,8 <sup>3</sup>
за март 2021 года	760003,6	120,9 <sup>1,3</sup>
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2021 года <sup>2</sup>		
миллионов рублей	233114,4	101,3 <sup>1,3</sup>
уровень запасов, дней торговли	48	102,1 <sup>1</sup>
Оборот общественного питания, миллионов рублей <sup>16</sup>	27816,4	86,8 <sup>17</sup>
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей <sup>1</sup>		
за январь-март 2021 года	134777,1	99,0 <sup>2</sup>
за март 2021 года	45999,0	102,3 <sup>2,3</sup>
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади <sup>4</sup>	1947,0	119,7

### 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (п.116 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

<sup>13</sup> К предыдущему месяцу.

<sup>14</sup> Оперативные данные.

<sup>15</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>16</sup> Оперативные данные.

<sup>17</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>3</sup> К предыдущему месяцу.

<sup>4</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

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 50:28:0010272:801) принадлежит к сегменту жилых объектов Московской области, 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.

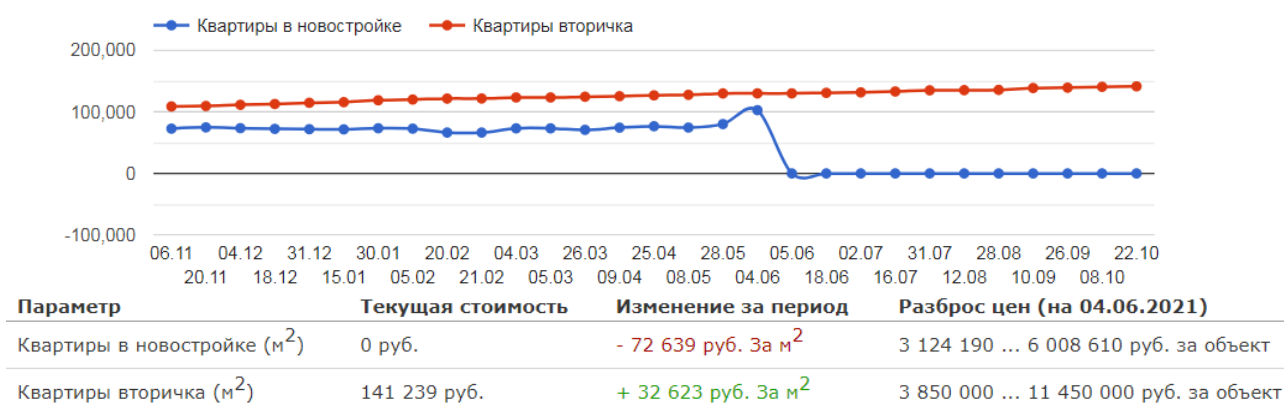
Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений 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 в г. Домодедово Московской области.***

##### *Цена продажи квартир в Домодедово<sup>18</sup>.*

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



##### *Стоимость квартиры в Домодедово в динамике за последний год<sup>19</sup>.*

<sup>18</sup> <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kvartir/#form1>

<sup>19</sup> <https://domodedovo.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Валюта

ДОЛЛАРЫ

РУБЛИ

Комнатность

ВСЕ

1 КОМН.

2 КОМН.

3 КОМН.

4+ КОМН.

За квартиру или м²

КВАРТИРА

КВ.М.

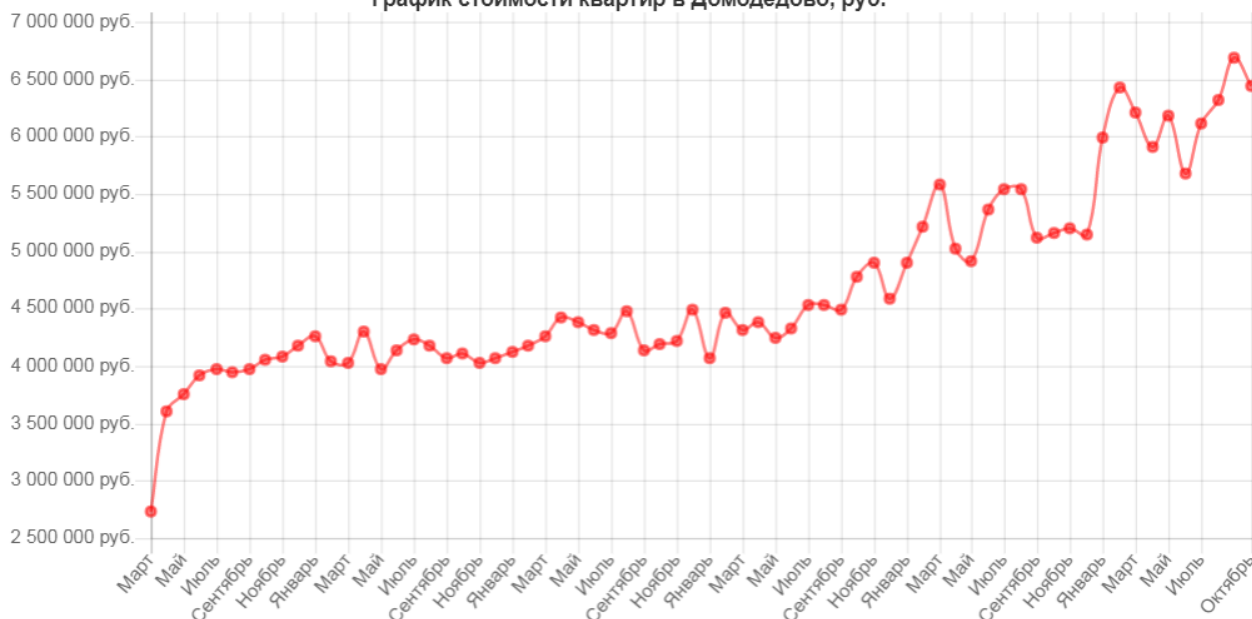
Тип квартиры

ВСЕ

ВТОРИЧКА

НОВОСТРОЙКИ

График стоимости квартир в Домодедово, руб.

Цены на недвижимость в Домодедово в октябре 2021 г.<sup>20</sup>.

## Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
<a href="#">Квартиры</a>	118 766 руб./м²	-11.53 %	+2.77 %	+11.41 %	779
- <a href="#">Вторичка</a>	138 832 руб./м²	+2.14 %	+20.11 %	+29.69 %	211
- <a href="#">Новостройки</a>	111 214 руб./м²	-6.5 %	+1.09 %	+58.52 %	559
<a href="#">Дома</a>	16 447 407 руб.	+59.76 %	+67.61 %	+86.23 %	158
<a href="#">Земля</a>	172 688 руб./сотка	-15.7 %	-32.8 %	-19.06 %	48

Цены на квартиры на вторичном рынке в Домодедово<sup>21</sup>.

По состоянию на 01.11.2021 средняя цена квартиры на вторичном рынке в Домодедово составила 7.476.479 Руб, стоимость квадратного метра жилья в квартире на вторичном рынке составила 140.538 Руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра выросла на 872 Руб (+ 0.62%)

Ниже приведена средняя стоимость квартиры на вторичном рынке в Домодедово и цена квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

<sup>20</sup> <https://rosrealty.ru/domodedovo/cena><sup>21</sup> <https://ndv77.ru/domodedovo/stoimost-kvartir/vtorichnyj-rynok/>

## Цена на квартиры на вторичном рынке      Цена квадратного метра

1-комнатные квартиры - 5 446 406 Руб  
 2-комнатные квартиры - 7 827 461 Руб  
 3-комнатные квартиры - 10 329 705 Руб  
 4-комнатные квартиры - 11 990 000 Руб

в 1-комнатной квартире - 145 731 Руб  
 в 2-комнатной квартире - 136 357 Руб  
 в 3-комнатной квартире - 142 017 Руб  
 в 4-комнатной квартире - 115 288 Руб

Средняя цена квадратного метра жилья в 1-комнатной квартире на вторичном рынке в Домодедово составила 145.731 Руб, что на 110 Руб меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -0.08%).

Средняя цена квадратного метра жилья в 2-комнатной квартире на вторичном рынке в Домодедово составила 136.357 Руб, что на 251 Руб меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -0.18%).

Средняя цена квадратного метра жилья в 3-комнатной квартире на вторичном рынке в Домодедово составила 142.017 Руб, это на 2821 Руб больше, чем на прошлой неделе (рост цены на 2.03%).

Средняя цена квадратного метра жилья в 4-комнатной квартире на вторичном рынке в Домодедово составила 115.288 Руб, по сравнению с прошлой неделей цена не поменялась.

*Названы города Подмосковья с быстрейшим ростом цен на новостройки<sup>22</sup>.*

Внутри ЦКАД жилье на первичном рынке активнее всего дорожало в **Домодедово** и **Щелково**.

С начала 2021 года средняя цена предложения на первичном рынке массового сегмента Московской области внутри ЦКАД выросла на 14%. При этом в шести городах цены поднялись более чем на 25%. Такие данные по запросу «РБК-Недвижимости» предоставила риелторская компания Est-a-Tet.

В Домодедово (+44%) с начала года на рынок вышел новый проект комфорт-класса с отделкой «Прибрежный парк», что дополнительно повлияло на прирост цены в округе, поясняют риелторы. В Щелково (+34%) открылись продажи в новом ЖК «Дом на Сиреневой» по цене выше, чем в уже строящихся проектах. Рост цен в Жуковском (+29%) в компании объясняют ограниченным предложением на первичном рынке и ростом стадии строительной готовности в имеющихся проектах.

Увеличение стоимости новостроек в Подольске (+27%), по данным Est-a-Tet, обусловлено ростом цены внутри представленных на местном рынке новостроек на фоне спроса и повышения стадии строительной готовности. В Долгопрудном (+26%) на первичном рынке всего один проект, пользующийся высоким спросом, что и повлияло на рост цены, объясняют риелторы.

Рост цен в новостройках Солнечногорска (+27%) обусловлен тем, что все эти проекты находятся рядом с ЗелАО, где почти отсутствует первичное предложение и планируется запуск ветки «наземного метро» МЦД-3, уточнили аналитики.

«Несмотря на вывод заметного числа новых корпусов, проектов и пулов лотов в новостройках, говорить о насыщении спроса в Подмосковье пока преждевременно. С большой вероятностью цены будут постепенно увеличиваться достаточно спокойными темпами», — прогнозирует директор департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet Роман Родионцев.

В Московской области подорожали не только новостройки, но и земельные участки под строительство домов. По данным ЦИАН, лидерами среди городов Подмосковья по росту цен на землю оказались Химки, Мытищи и Подольск.

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

<sup>22</sup> <https://realty.rbc.ru/news/6138a0f99a79477792a8f746>

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, сохраняют 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, нали-

чия другой недвижимости в собственности, других факторов финансовой стабильности. Продавцам, возможно, стоит подождать пока цены вырастут, чтобы извлечь наибольшую выгоду от реализации своей собственности<sup>23</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.

*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 монополизации,

- политику в области социального обеспечения,

- политику в сфере защиты окружающей среды.

*Экономические факторы* включают:

экономический уровень развития страны;

темпы роста валового национального продукта;

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

темпы инфляции;

колебания деловой активности;

занятость населения;

покупательную способность населения.

*Социально-культурные факторы* представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-

<sup>23</sup> <https://statintel.ru/analiz-rynka>



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 регулируется нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства Московской области в области экономики, местных органов власти и управления.

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

### **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 01.11.2021 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, правительственным 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)» (утвержден 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 этом же жилом доме; предполагаемое использование – квартира. 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	
Цены предложений квартир			
Старфый фонд	10,1%	6,3%	13,9%
Массовое жильё советской постройки	8,7%	5,2%	12,1%
Массовое современное жильё	7,7%	4,5%	10,9%
Жильё повышенной комфортности	9,1%	5,1%	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 «Инструкции №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	<b>-0,187</b>
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>24</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>25</sup>.

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (1,09%) 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 50:28:0010272:801**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	<a href="https://domodedovo.ci.an.ru/sale/flat/265438606/">https://domodedovo.ci.an.ru/sale/flat/265438606/</a>	<a href="https://domodedovo.ci.an.ru/sale/flat/261802944/">https://domodedovo.ci.an.ru/sale/flat/261802944/</a>	<a href="https://domodedovo.ci.an.ru/sale/flat/266203321/">https://domodedovo.ci.an.ru/sale/flat/266203321/</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50
Общая площадь, кв.м.	60,8	40,3	85,0	40,0
Дата предложения		19.10.2021 г.	01.11.2021 г.	01.11.2021 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		7100000	13200000	7000000
Цена предложения, рублей / кв.м.		176179	155294	175000
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		176179	155294	175000
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-7,7%	0,923	0,923	0,923
Скорректированная цена, рублей / кв. м		162 613	143 336	161 525
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		162 613	143 336	161 525
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		162 613	143 336	161 525
Место расположения	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00

<sup>24</sup> Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variacii.php>

<sup>25</sup> Источник информации: [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		162 613	143 336	161 525
Общая площадь, кв. м	60,8	40,3	85,0	40,0
Корректировка на масштаб (к-т)		0,93	1,06	0,92
Скорректированная цена, рублей / кв. м		150576	152605	149360
Этаж расположения	2/17	3/18	15/18	4/17
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.		150576	152605	149360
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.		150576	152605	149360
Количество корректировок		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	150847	50192	50868	49787
Стоимость жилого помещения, определенная сравнительным подходом, рублей	9 171 507			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: Объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221, округленно составляет: 9 172 000 (Девять миллионов сто семьдесят две тысячи) 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 недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	9 172 000
		Сравнительный	9 172 000	
		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 №20211101-О от 01.11.2021 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Четвертаков Евгений Михайлович произвел оценку имущества, а именно:

*Объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.*

**Оценка проведена по состоянию на «01» ноября 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 01.11.2021 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 недвижимости с кадастровым номером 50:28:0010272:801 – квартира, назначение: жилое помещение, этаж 2, общая площадь 60,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221.	<b>9 172 000</b>	<b>Девять миллионов сто семьдесят две тысячи</b>

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»

  
Четвертаков Евгений Михайлович

«03» ноября 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. Арdziнов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Арdziнов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
6. Арdziнов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, 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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.10.2021г.			
Кадастровый номер: 50:28:0010272:801			
Номер кадастрового квартала: 50:28:0010272			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.02.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Услубный номер 50:50:03.3-50:028:099/2018-355			
Местоположение: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50, кв. 221			
Площадь, м2: 60,8			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 4913548,35			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:28:0010272:46			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилых домов социального использования или нежилых домов коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Фадеев Игорь Петрович (Президентский адвокатский кабинет), Правовый отдел от имени заместителя Соколовой Натальи Сергеевны			

полное наименование должности	Аксурин И.И.	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.10.2021г.			
Кадастровый номер: 50:28:0010272:801			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Соболева Наталья Сергеевна, 22.05.1974, г. Домодедово Московской области, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 19 №341090, выдан 31.01.2014, ТП №2 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Домодедово
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:28:0010272:801-50/422/2021-7 21.10.2021 11:42:47
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда Московской области о признании сделки должника недействительной, № А41-21803/19, выдан 30.11.2020 Акт приема-передачи жилого помещения, выдан 25.03.2015 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU-50308000-РВЮ/62, выдан 12.08.2013 Определение Арбитражного суда города Москвы, № А40-113508/10-124-6086, выдан 27.06.2014 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отчуждение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	Аннурина И.Н.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------------	-------------------

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.10.2021г.			
Кадастровый номер:		50:28:0010272:801	
10	Прозвонивания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		



Полное наименование должности	Акурина И.Н.	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещений, машинно-мест на этаже (планы этажа)

Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
21.10.2021г.					
Кадастровый номер: 50:28:0010272-801		Номер этажа (этажей): 2			
Масштаб 1:					
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ					
Аннулина И. Юрьевна					



## Предложения к продаже квартир

19 окт, 16:40 192 просмотра, 4 за сегодня

## 1-комн. квартира, 40,3 м²

в ЖК «Гранд Авион»

Московская область, Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, 50 На карте

Каширское шоссе, 21 км от МКАД Новокаширское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное

Риелтор поможет  
купить или продать  
недвижимость

Оставить заявку

7 100 000 ₽ 176 179 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по

Ставки от 5,72%

Людмила Полякова

PRO

17 фото

40,3 м²

Общая

17 м²

Жилая

11 м²

Кухня

3 из 18

Этаж

2014

Построен

Продам 1-ю квартиру в г. Домодедово, микрорайон Северный, ЖК Гранд Авион, ул. Советская 50. Квартира светлая, просторная, в хорошем состоянии, не угловая, 3/18 этажного монолитного дома, общей площадью 40.3 кв. м., кухня 11 кв. м. с выходом на лоджию, сан/узел совмещен. При продаже остается кухонный гарнитур, встроенная мебель.

Территория ЖК, подъезды оснащены камерами видеонаблюдения.

Район обеспечен всей современной и развитой инфраструктурой. Придомовая территория оборудована детскими, спортивными площадками. В ЖК имеется подземный паркинг. В доме находится продуктовый магазин, аптека, оптика, мед. клиника, детский сад, салон красоты.

В шаговой доступности остановка общественного транспорта, МФЦ, центральная поликлиника, школа, детский сад, банк, почта, гипермаркет "Лента", супермаркет "Атак", дворец спорта "Авангард", ледовый дворец "Легенда", бассейн "Фокус" и все потребительские объекты.

Удобная транспортная доступность на Москву (остановка рядом с домом), до метро Домодедовская 25 минут, от ж/д станции Домодедово до м. Нагатинская 30 минут, до Павелецкого вокзала 40 минут.

Квартира без обременений, 1 взрослый собственник. Торг уместен.

## Общая информация

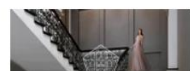
Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат ?	17 м²
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Евроремонт
Вид из окон	Во двор

## О доме

Лифты 1 пасс., 1 груз.

Парковка Подземная

https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/265438606/

Kuznetsky Most  
Элитные апартаменты  
в центре Москвы

вчера, 17:49 479 просмотров, 5 за сегодня

**3-комн. квартира, 85 м²**

Московская область, Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, 50 На карте

Подольск · 39 мин. на транспорте Силикатная · 42 мин. на транспорте

Щербинка · 47 мин. на транспорте

Каширское шоссе, 21 км от МКАД Новокаширское шоссе, 18 км от МКАД

Риелтор поможет  
купить или продать  
недвижимость

Оставить заявку

В избранное



Планировка

47 фото

**85 м²**

Общая

**52 м²**

Жилая

**12 м²**

Кухня

**15 из 18**

Этаж

**2013**

Построен

**13 200 000 Р** 155 294 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

**циан.ипотека**

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение

Ставки от 5,72%

Татьяна Богдичкова

Опытный PRO

Документы агентства проверены

На рынке с 2011 года

Ещё 1619 объектов



Татьяна Богдичкова

5,0 ★★★★★ 1 отзыв

Id 340040. Предлагаем Вашему Вниманию шикарную видовую 3-х комнатную квартиру на 15 этаже в прекрасном районе города Домодедово! В квартире выполнен дорогостоящий и качественный ремонт по дизайнерскому проекту. Имеются две светлые спальные комнаты, большая гостиная комната отдыха с камином, просторная роскошная прихожая с двумя дополнительными кладовыми комнатами (все комнаты изолированные). Очень просторная и удобная застекленная лоджия с прекрасным видом на центр города. Остается вся мебель и техника. Район обеспечен всей современной и развитой инфраструктурой. Придомовая территория оборудована детскими, спортивными площадками и много парковочных мест. В данном ЖК имеется подземный паркинг. В шаговой доступности остановка общего пользования. Удобная транспортная доступность на Москву. Оперативный показ.

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат ?	20-14-18 м²
Высота потолков	2,8 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу и двор

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/261802944/>


вчера, 15:19 38 просмотров, 9 за сегодня

Премиум

**1-комн. квартира, 40 м²**Московская область, Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, 50 [На карте](#)

Каширское шоссе, 21 км от МКАД Новокаширское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное



Риелтор поможет  
купить или продать  
недвижимость

Оставить заявку

**7 000 000 Р** ↓ 175 000 Р/м²[Покупаете в ипотеку?](#)[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)[Написать сообщение](#)**циан.ипотека**

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по

**Ставки от 5,72%****Собственник**

ID 58833460

✓ Проверено Росреестром

«Вестердам» —  
Комфорт-класс

5 фото

**40 м²**

Общая

**20 м²**

Жилая

**10 м²**

Кухня

**4 из 17**

Этаж

**2013**

Построен

Продаю однокомнатную квартиру на 4 этаже 17-ти этажного дома,  
г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, д. 50.

В квартире имеется гардеробная комната, застекленная лоджия, с/у смежный, Кухня, кровать, шкаф.,  
Новый многоуровневый дом с наземной и подземной парковкой. Объекты потребительского значения,  
сфера услуг находятся непосредственно на первом этаже данного дома. Во дворе установлена современная  
детская площадка, для любителей спорта тренажеры.

Отличное транспортное сообщение в нужном для вас направлении, авто вокзал, ж/д вокзал в 10 минутах  
пешей доступности.

Собственник, просьба агентам не звонить.

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Евроремонт
Вид из окон	Во двор

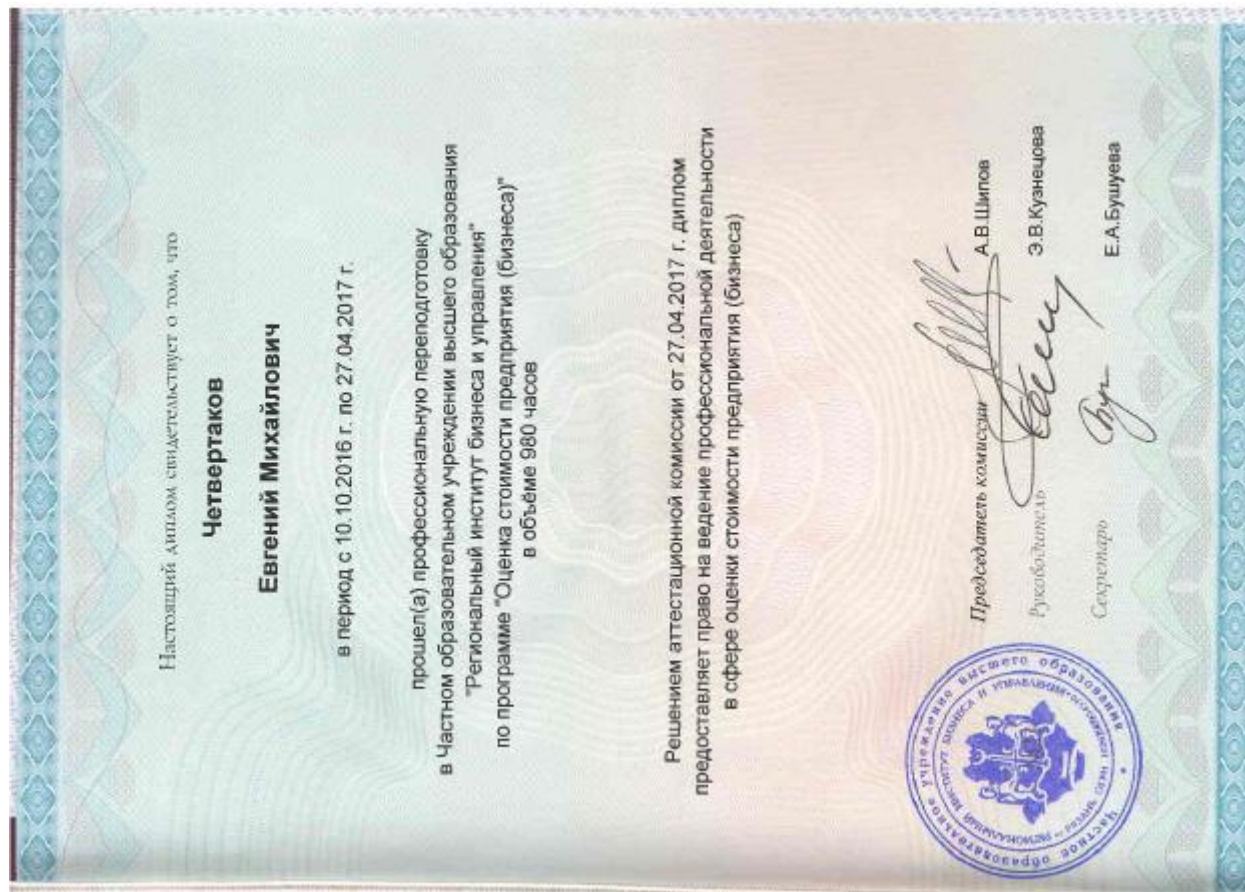
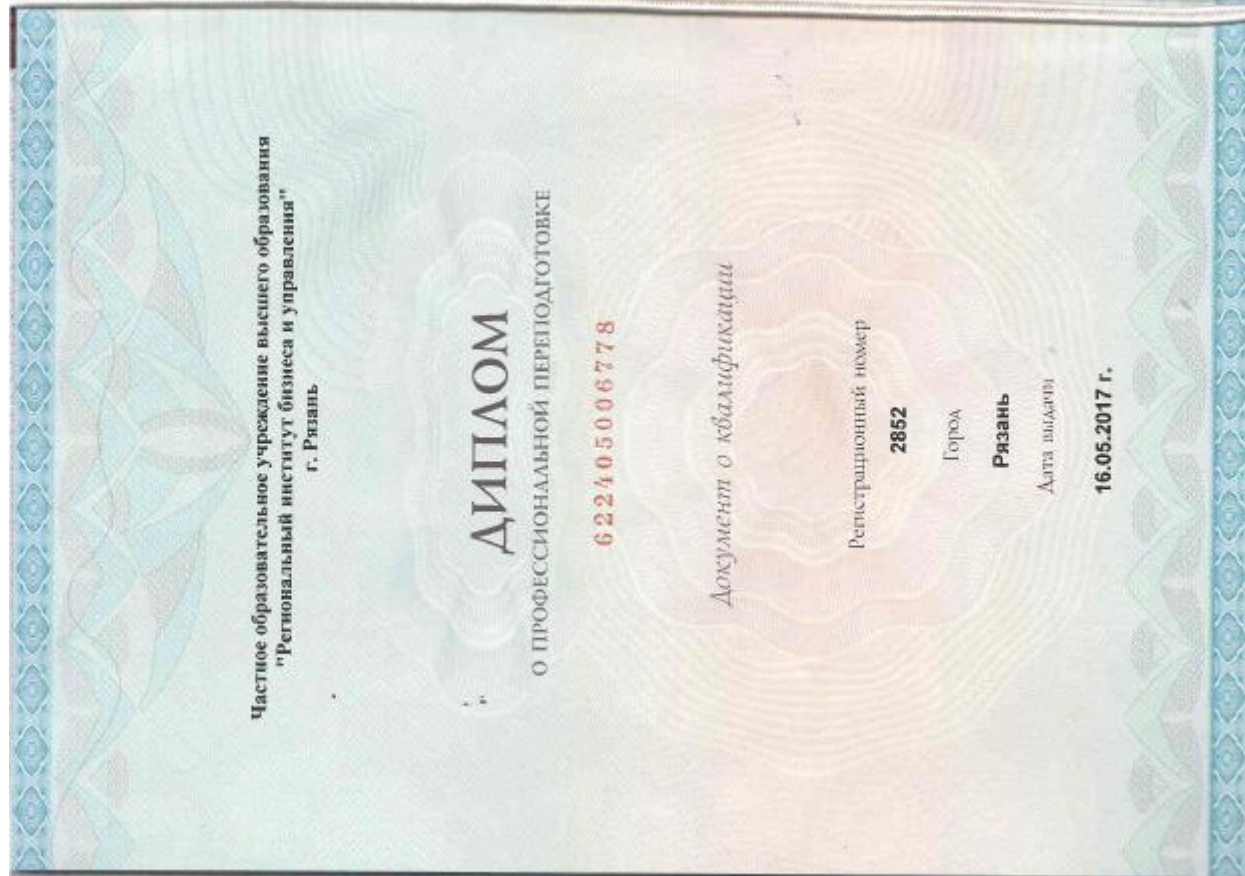
<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/266203321/>



Документы оценщика













**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 - 010293 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 Шанком 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 23.09.2013 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 страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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 СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем 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, имевших 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. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 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. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности 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*  
 Четвертаков Евгений Михайлович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:  
 (Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков  
 Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 4935261-4/19 от 08.07.2019 от  
 СПАО «Ингосстрах» и №3878/2018 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  
Дудкин М.М. /  
М.П.





АССОЦИАЦИЯ  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ  
УПРАВЛЯЮЩИХ»**

Ассоциация «НацАрбитр» 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



подпись

Даняева Д.Н.