

ОТЧЕТ № 15-01-2022

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества: Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 31,6 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101. Кадастровый номер: 77:04:0004001:8192.

Дата оценки: 19 января 2022 г.

Дата составления отчета: 19 января 2022 г.

ЗАКАЗЧИК

ООО «Первая закладная компания»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Оценщик, занимающийся частной практикой Шеховцов Виталий Васильевич

г. Белгород - 2022

Внимание Верховотурову А.А.

Уважаемый(ая) Александр Александрович!

На основании договора № 15-01-2022 от 19 января 2022 года оценщиком, занимающимся частной практикой Шеховцовым Виталием Васильевичем была произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 31,6 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101. Кадастровый номер: 77:04:0004001:8192.

Оценка объекта оценки выполнена по состоянию на **19 января 2022 года**.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 – ФЗ от 29 июля 1998 г. (ред. от 03.07.2016г., с изм. от 05.07.2016г.), Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федеральным стандартом оценки: «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. №327, а также в соответствии со Сводом Стандартов оценки (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО), утвержденным Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г.

Анализ исходной информации, рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, но только в связи с полным его текстом и учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном далее отчете об оценке, оценщик пришел к выводу о том, что:

рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19 января 2022 года составляет (округленно):

10017000

(десять миллионов семнадцать тысяч) рублей

(без учета НДС).

С уважением,

ЧПО Шеховцов Виталий Васильевич



В.В. Шеховцов

Содержание

1. Дата составления отчета	5
2. Порядковый номер отчета	5
3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки. 5	
3.1. Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	5
3.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	5
3.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	5
3.4. Цели и задачи проведения оценки	5
3.5. Предполагаемое использование результатов оценки	5
3.6. Вид стоимости	5
3.7. Дата оценки	5
3.8. Допущения, на которых должна основываться оценка	5
4. Применяемые (используемые) стандарты оценки	6
4.1. Федеральные стандарты оценки	6
4.2. Стандарты и правила СРО оценщиков	6
4.3. Применяемые в отчете общие понятия и определения	6
5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике(-ах)	9
6.1. Сведения о заказчике оценки	9
6.2. Сведения об оценщике	10
7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	11
8. Основные факты и выводы	11
8.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	11
8.2. Дата осмотра объекта оценки	11
8.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
8.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
8.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
8.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	11
9. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)	12
9.1. Характеристика местоположения объекта оценки	12
9.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
9.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	15
9.4. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	15
10. Анализ рынка объекта оценки	15
10.1. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	15
10.2. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	20
10.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановке в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период предшествующий дате оценки	20
10.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Исследование рынка в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	27
Классификация жилой недвижимости	28
10.2.3. Анализ ликвидности объекта-оценки	30
10.2.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	31
10.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
10.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	33

11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	34
12. Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки).....	35
12.1. Последовательность определения стоимости объекта	35
12.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки.	35
12.2.1. Сравнительный подход.	37
12.2.2. Доходный подход.	39
12.2.3. Затратный подход.	40
13. Сравнительный подход.....	41
13.1. Исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.	42
13.2. Выбор подходящих единиц измерения или сравнения и ценообразующих факторов или элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами.	44
13.3. Сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей.	46
13.4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов или их удельных показателей к одному стоимостному показателю или группе показателей.	48
14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Описание процедуры согласования результатов, полученных затратным и сравнительным подходами.	51
15. Суждение о возможных границах интервала стоимости объекта оценки	52
16. Заявление о соответствии.	52
17. Перечень используемых при проведении оценки данных и литературы.....	53
18. Приложения.....	54

1. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 19 января 2022 года.

2. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – 15-01-2022.

3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

3.1. Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))

Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 31,6 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101. Кадастровый номер: 77:04:0004001:8192.

Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

3.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Для проведения оценки заказчиком предоставлены следующие документы и справки, содержащие характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 27 апреля 2021 года

3.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности, правообладатель - Степкина Татьяна Викторовна, что подтверждает Выписка из ЕГРН от 27 апреля 2021 года.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека.

3.4. Цели и задачи проведения оценки

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки: определение рыночных стоимостей объекта оценки для консультирования заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

3.5. Предполагаемое использование результатов оценки

Предполагаемое использование результатов оценки – для консультирования заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

3.6. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

3.7. Дата оценки

19 января 2022 года.

3.8. Допущения, на которых должна основываться оценка

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние оцениваемого объекта.

Оценщик исходит из предположения, что техническое состояние объекта оценки и его составных частей (при их наличии) на дату оценки соответствует техническому состоянию на дату составления отчета об оценке.

Стоимость определяется исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления до целых тысяч, в рублях Российской Федерации (без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки).

4. Применяемые (используемые) стандарты оценки

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 – ФЗ от 29 июля 1998 г. (в дейст. ред.) и стандартами оценки:

4.1. Федеральные стандарты оценки

1.«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297.

2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №298.

3.«Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №299.

4. «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611.

5. «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. №327.

4.2. Стандарты и правила СРО оценщиков

Оценка производилась в соответствие требованиями Свода стандартов оценки РОО, утвержденного Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г. (ССО РОО 2015), членом которой является оценщик.

4.3. Применяемые в отчете общие понятия и определения

В соответствии с приведенными выше Федеральными стандартами оценки, оценщики считают необходимым дать ряд общих определений:

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

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства долги;
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)- дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Цена объекта оценки– денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, нормативно-правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Рынок недвижимости – можно определить как взаимодействие физических или юридических лиц, которые обменивают права на недвижимость на другие активы, как правило, деньги.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ (ред. от 03.07.2016г., с изм. от 05.07.2016г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

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

5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

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

- документы, предоставленные заказчиком являются достоверными;
- экспертиза сведений, содержащихся в документах, предоставленных заказчиком, не проводилась, оценщик считает их достоверными, ответственность за достоверность этих сведений лежит на заказчике,- оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации.

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

Оценщик исходит из предположения, что техническое состояние объекта оценки и его составных частей (при их наличии) на дату оценки соответствует техническому состоянию на дату составления отчета об оценке.

Стоимость определяется исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта на дату оценки.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.

Объект оценки считается свободным от любых обременений и (или) ограничений, влияние на рыночную стоимость любых обременений прав собственности не учитывается, в том числе и аренда.

В отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговый результат рыночной стоимости определяется в виде единой величины без указания границ интервала, в котором, может находиться определенная рыночная стоимость.

Настоящая оценка является обязательной (ст.24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки; оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или Федерального Законодательства, которые могли произойти после этой даты и повлиять на рыночные факторы, тем самым на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Отчет об оценке не может публиковаться целиком или по частям, равно как не могут публиковаться ссылки на отчет и данные, содержащиеся в отчете, а так же имя и профессиональная принадлежность оценщика без письменного согласия оценщика.

Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.

Расчеты в рамках отчета осуществляются с использованием программы Microsoft®Excel 2010. В расчетных таблицах и файлах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователей, оценщик не несет ответственность в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.

Рыночная стоимость объекта оценки в отчете рассчитывается без учета НДС.

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике(-ах)

6.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица №1

Заказчик оценки Сведения о заказчике оценки (ИНН, ОГРН) Место регистрации	Общество с ограниченной ответственностью «Первая
	закладная компания»
	ИНН 9705081580, ОГРН 5167746363978
	г. Москва, 2-я Звенигородская ул., д. 13, стр. 41, этаж 8, офис 22

6.2. Сведения об оценщике

Таблица №2

Организационно-правовая форма	Оценщик, занимающийся частной практикой
Оценщик (ФИО)	Шеховцов Виталий Васильевич
Местонахождение оценщика	308503, Белгородская область, Белгородский район, с. Репное, ул. Пражская, д. 13, кв. 3
Почтовый адрес оценщика	308503, Белгородская область, Белгородский район, с. Репное, ул. Пражская, д. 13, кв. 3.
Адрес электронной почты оценщика	ocenka@belgorod.yandex.ru
Номер контактного телефона оценщика	+7-915-525-04-12
Стаж работы в качестве оценщика	Оценщик, Шеховцов Виталий Васильевич, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийской организации «Русское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным № 007154 (дата включения - 04 февраля 2011 г.). Имеет диплом о профессиональной переподготовке ПП № 412242 регистрационный № 405, выданный 10.12.2005 г. Белгородским университетом потребительской кооперации.
Информация и членстве в саморегулируемой общественной организации оценщиков	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 027239-1 от 3 августа 2021 года Стаж работы в оценочной деятельности – с 2010 года. Осуществляет оценочную деятельность в качестве оценщика занимающегося частной практикой
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Договор (полис) страхования ответственности оценщика №433-522-099016/21 выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» 5 октября 2020 г. Период страхования: с 13 октября 2021 г. по 12 октября 2022 г. Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Получатель ШЕХОВЦОВ ВИТАЛИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ Номер счёта 40817810507003279301 Банк получателя БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8592 ПАО СБЕРБАНК БИК 041403633 Корреспондентский счёт 30101810100000000633 КПП 312302001 ИНН 7707083893 Юридический адрес банка 117997, МОСКВА, УЛ.ВАВИЛОВА,19 Почтовый адрес банка 308800, БЕЛГОРОД, П-т Гражданский, 52 Почтовый адрес доп.офиса г. Белгород, Гражданский проспект, 52
Банковские реквизиты	Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 03.07.2016г., с изм. от 05.07.2016г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки

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

8. Основные факты и выводы

8.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 15-01-2022 от 19 января 2022 года

8.2. Дата осмотра объекта оценки

Осмотр оценщиком не проводился в виду ухудшения эпидемиологической обстановки в стране, что может отразиться на здоровье оценщика. Фотографии объекта оценки представлены заказчиком оценки.

8.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 31,6 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101. Кадастровый номер: 77:04:0004001:8192.

8.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №3

Результаты расчетов рыночной стоимости, полученные при помощи затратного подхода, руб.	Не применялся
Результаты расчетов рыночной стоимости, полученные при помощи сравнительного подхода, руб.	10017237,818447836
Результаты расчетов рыночной стоимости, полученные при помощи доходного подхода, руб.	Не применялся

8.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица №4

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки (19 января 2022 года) округленно без учета НДС, руб.:	10017000
--	----------

8.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки объекта оценки могут быть использованы только для передачи имущества в залог в пользу финансовой организации.

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату оценки).

Содержащиеся в данной оценке анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах допущений и ограничивающих условий, изложенных в настоящем Отчете.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления до целых тысяч, в рублях Российской Федерации (без указания возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки).

9. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)

9.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101. На рисунке №1 представлен фрагмент карты г. Москвы с указанием местоположения объекта оценки.



Рис. 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

Расстояние от объекта оценки до станции метро «Текстильщики» – 700 м, расстояние до транспортной магистрали проспекта Волгоградский – 150 м. В пешеходной доступности находятся продуктовый магазин и различные организации сферы услуг.

Инфраструктура квартала развита хорошо.

К объекту оценки имеется удобный подъезд по дороге с асфальтобетонным покрытием. Возле здания, в котором расположено оцениваемое жилое помещение, имеется место для парковки автотранспорта. Территория вокруг здания, в котором расположено оцениваемое помещение, благоустроена асфальтобетонным покрытием. Двор оборудован местами отдыха. Доступ к объекту свободный.

Таблица №5

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101.
Преобладающая застройка микрорайона	Многоквартирные дома
Транспортная доступность	Остановка общественного транспорта находится в 100 метрах от объекта оценки
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Присутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя Район с развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, маршрутные такси, такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

По данным, которыми располагают Оценщики, с точки зрения экологических показателей район, в котором расположен объект оценки, можно считать весьма благополучным.

9.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки представлены в таблице №6.

Таблица №6

Наименование объекта	Субъект права	Вид права	Предъявленные правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права*
Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 31,6 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101. Кадастровый номер: 77:04:0004001:8192.	Степкина Татьяна Викторовна	Собственность	Выписка из ЕГРН от 27 апреля 2021 года	ипотека

При описании качественных и количественных характеристик объекта оценки использовались данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица № 7

Характеристика дома

Наименование	Характеристика
Год постройки	1972
Материал стен	панель
Перекрытия	ж/б
Количество этажей	12
Физический износ дома (ФИ)	32%* (расчётное): $ФИ = \{100 \cdot k_i \cdot 5[1.036^{t/5} - 1]\} / \ln 1.036^1$ где t – фактический возраст здания с момента ввода его в эксплуатацию или время прошедшее после проведения последнего капитального ремонта: k _i – коэффициент, учитывающий стоимость ремонтных мероприятий с учетом долговечности (группа капитальности здания) и приведения затрат ремонтно-строительных мероприятий и восстановительной стоимости здания в единый масштаб пен (для первой группы капитальности равен 0,0056)
Лифт	есть
Домофон	есть
мусоропровод	есть
Внешний вид фасада дома	Хороший
Состояние подъезда	Хорошее
Социальный состав жильцов	Смешанный
Качество обустройства двора	Во дворе имеются зеленые насаждения, а также детская площадка
Организованная стоянка личного а/м или подземные гаражи	Качество и количество парковочных мест, можно охарактеризовать как удовлетворительное. Стоянка стихийная на прилегающей территории. Состояние дорожного покрытия - хорошее.
Информация об аварийности здания и (или) подлежащему сносу	нет данных

¹ Башкатов В.С.. Физический износ при оценке объектов недвижимости

Устаревания	Отсутствуют
Наличие дефектов способных в будущем привести к аварийности здания	нет данных
Качество обустройства двора	Хорошее

Фотографии дома приведены в приложении

Таблица № 8

Техническая таблица осмотра здания

Наименование	Материал	Повреждения (состояние)
Фундамент	Бетон	Находятся в хорошем состоянии
Стены	панель	Находятся в хорошем состоянии
Перегородки	панель	Находятся в хорошем состоянии
Лестницы	Бетон	Находятся в хорошем состоянии
Полы	Плитка	Находятся в хорошем состоянии
Инженерные коммуникации	Водопровод, электроснабжение, канализация, газопровод	Находятся в хорошем состоянии

Вывод:
Здание находится в хорошем состоянии. Имеет незначительные дефекты не влияющие на стоимость оцениваемой квартиры и обусловленные сроком эксплуатации здания по назначению. Признаков наличия дефектов способных впоследствии привести к аварийности дома не обнаружено

Таблица № 9

Характеристика квартиры

Наименование	Характеристика
Этаж расположения квартиры	2
Общая площадь квартиры, кв. м	31,6
Жилая площадь, кв. м	нет данных
Высота потолка, м	нет данных
Вспомогательная площадь, кв. м	нет данных
Количество комнат	1
Планировка	Изолированная
Наличие балкона (лоджии)	-
Площадь кухни, кв. м	нет данных
Тип санузла	совмещенный
Вид из окон	Во двор
Соответствие планировки квартиры плану БТИ	План БТИ заказчиком не предоставлен
Состояние	Хорошее
Балансовая стоимость, руб.	-
Коммуникации	
Отопление	центральное
Электроснабжение	Скрытая проводка
Горячее водоснабжение	центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Газоснабжение	-

Фотографии квартиры приведены в приложении (предоставлены заказчиком)

Помочь получить представление от объекте оценки помогут фотографии объекта оценки, которые представлены в приложении к отчету.

9.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Не выявлено.

9.4. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для проведения оценки заказчиком предоставлены следующие документы и справки, содержащие характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 27 апреля 2021 года

10. Анализ рынка объекта оценки.

10.1. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В ходе исследования проведенного Лейфером Л.А. и опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье, Нижний Новгород, 2014г. для квартир были определены основные ценообразующие факторы, а также их участие (вес) в формировании рыночной стоимости объекта недвижимости (стр. 209 Справочника).

Данные факторы представлены в таблице ниже (Таблица №10).

Таблица №10. Ценообразующие факторы и их вклад в формирование рыночной стоимости объектов недвижимости

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,25
Тип (планировка квартиры)	0,15
Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
Этаж	0,15
Материал стен	0,10
Состояние отделки	0,10
Физическое состояние здания	0,10
Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,05
Видовые характеристики объекта	0,05

Рассмотрим основные ценообразующие факторы подробнее.

Местоположение. Самый главный фактор определяющий величину рыночной стоимости объекта недвижимости это местоположение. Местоположение это и регион, где расположен объект недвижимости, это также и расположение в конкретном месте населенного пункта. Развитость рынка в регионе, уровень спроса и предложения, развитость инфраструктуры и т.д. могут дать вариации по стоимости аналогичных объектов в разы. Объекты-аналоги для расчетов подбирались с максимально схожими характеристиками местоположения.

Тип (планировка квартир). Изолированность (смежность комнат) оказывает существенное значение на рыночную стоимость объекта оценки. Корректировка по данному показателю применялась на основании данных портала «Статриелт»².

² <https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/87-korrektirovki-kvartir/694-na-izolirovannost-smezhnost-zhilykh-komnat-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2016-goda>

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Все жилые комнаты в квартире изолированные			1,0
2	В квартире имеются проходные (смежные) жилые комнаты	0,94	0,98	0,96

Общая площадь (фактор масштаба). Как правило, чем больше общая площадь помещений, тем дешевле стоимость 1 кв. м. здания. Этот эффект аналогичен возникновению оптовой скидки. Однако такая зависимость возникает при определенной (существенной) разнице между сравниваемыми объектами.

Корректировка на масштаб площадей для оцениваемого объекта определялась с использованием Справочника оценщика недвижимости (стр. 209).

Таблицы

Таблица 12.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<65	65-100	100-200	>200
<65	1,00	0,96	0,84	0,70
65-100	1,04	1,00	0,87	0,73
100-200	1,19	1,14	1,00	0,84
>200	1,42	1,36	1,19	1,00

Этаж. Данный фактор отражает то, что квартиры, расположенные на первых и последних этажах, как правило, пользуются меньшим спросом, чем квартиры, расположенные на средних этажах. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды.

Корректировка на этаж расположения применялась на основании данных портала «Статриелт»³

³ <https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/87-korrektirovki-kvartir/700-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2016-goda>

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего) *	0,96	1,01	0,985
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего) *	0,96	1,00	0,98
	на крайних этажах:			
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,89	0,97	0,93
5	на 1 этаже, при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, если возможен перевод в нежилое помещение, если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,99	1,05	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	1,00	0,96
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,1 %	6,9 %	6 %

Материал стен. Данный критерий является одним из важных ценообразующих факторов. Наибольшую стоимость при прочих равных условиях имеют квартиры в кирпично-монолитных домах, а наименьшую - в деревянных.

Корректировка на масштаб площадей для оцениваемого объекта определялась с использованием Справочника оценщика недвижимости (стр. 210).

Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,85	0,99

Состояние отделки. Данный ценообразующий фактор наиболее важен для объектов жилой недвижимости. Чем выше качество отделки здания или помещения, тем выше оно будет стоить на открытом рынке. Состояние отделки может быть охарактеризовано различными критериями. Так, например, состояние отделки можно разделить на следующие типы:

- высококачественная;
- улучшенная (повышенная);
- простая;
- без отделки.

Корректировка на состояние отделки применялась на основании данных портала «Статриелт»⁴.

Расчет СтатРиелт на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества качества (премиум-класса)	1,08	1,16	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,09	1,06
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,78	0,88	0,83

Физическое состояние здания.

Поскольку на рынке недвижимости могут экспонироваться объекты в аварийном или непригодном для эксплуатации физическом состоянии, представляется весьма важным определение данного ценообразующего фактора у объектов -аналогов. Также очевидным является тот факт, что при прочих равных условиях объекты недвижимости, физическое состояние которых лучше, ценятся значительно дороже.

Определение данного ценообразующего фактора у объекта оценки и объектов аналогов является необходимым условием при реализации метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, для расчета корректирующего коэффициента по данному элементу сравнения.

Физическое состояние находится в прямой зависимости с физическим состоянием объекта. В данном случае, при оценке физического износа, оценщик воспользовался общей таблицей для оценки физического состояния строительных объектов («Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий,

⁴ <https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/87-korrektirovki-kvartir/690-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2016-goda>

объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 №312), "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 №404)).

Таблица №11.

Состояние объекта	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	21-40
Неудовлетворительное (условно удовлетворительное)	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41-60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	61-80
Непригодное (аварийное)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81-100

Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом). Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Охрану многоквартирного дома и придомовой территории (наличие / отсутствие) - отношение удельных рыночных цен квартир в домах с охраной к квартирам в домах без охраны использовались на основании данных портала «Статриелт»⁵.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж			1,00
2	Ограждение (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	0,94
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,85	0,93	0,89

Видовые характеристики объекта. Вид из окон может быть во двор или на шумную улицу. Корректировка по данному показателю применялась на основании данных портала «Статриелт»⁶.

⁵ <https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/87-korrektirovki-kvartir/702-na-okhranu-doma-i-pri-domovoj-territorii-korrektirovki-stoimosti-kvartir-na-01-07-2016-goda>

⁶ <https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/87-korrektirovki-kvartir/699-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2016-goda>

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	с видом на внутренний двор, или на улицу с панорамным видом, или выше 9 этажа, или на нешумную улицу			1,00
2	на шумную близкорасположенную улицу или дорогу	0,91	1,01	0,96

Для анализа информации в настоящем отчете для определения величины корректировок по ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки, оценщиком была использована информация, полученная от экспертов (согласно п. 22д ФСО №7) с использованием следующих источников:

- НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" - информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) - statrielt.ru;

- «Справочник оценщика недвижимости» Том 1,2,3. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - приведенные в указанных источниках корректирующие коэффициенты соответствуют рынку недвижимости Белгородской области, что подтверждается информацией, предоставленной риэлторской компанией ООО «Статус 31» (директор Гавриков Олег Евгеньевич, тел.+7-910-322-41-80).

10.2. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

10.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановке в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период предшествующий дате оценки

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,

Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),

Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень

развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и сертифицируется «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую геополитическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и остановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года обрушили спрос на всех рынках и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители стали наращивать цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 (2022) год: США +7,0 (4,9)%, КНР - +8,1 (5,7)%, Германия - +3,6 (4,1)%, Великобритания - +7,0 (4,8)%, Япония - +2,8 (3,0)%.

Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Это происходит на фоне значительной инфляции, обесценивания национальных валют и жёсткой борьбы глобальных центров за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки («цветные революции») и военные конфликты, организованные из-за рубежа, в Сирии с 2011 года, в Белоруссии и Армении в 2020-21 гг., в Казахстане 2 – 9 января 2022 года и стабилизация ситуации благодаря России в очередной раз демонстрирует, что наша страна

является ведущим центром и гарантом политической и экономической надежности в энергетике, международной торговле и логистике евроазиатского региона.

Основные экономические показатели России

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

№		2020 г.		Янв-сент 2021г.
		млрд.руб.	+/- %	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и		-3,5	+4,1

		2020г.	Янв-ноябрь
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+5,2
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	-1,1
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+5,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+25,4
9.	- нежилых помещений	-5,5	+18,1 (январь-сент)
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+39,1
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,3
13.	трубопроводного	-8,0	+7,4
14.	автомобильного	-1,4	+5,6
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+7,5
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	-17,3	+18,1
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	-20,7	+24,2
18.	Внешнеторговый оборот (январь-окт 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+38,0
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+45,3
20.	импорт товаров	-5,8	+27,9
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021,		
22.	- номинальная	+6,0	+9,2
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+2,7
24.	Ключевая ставка с 20.12.2021г. , %	+4,25	+8,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)	+5,7	+8,4
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-	-29,6	+2,6р
27.	Кредиторская задолженность на 01.12	+2,4	+19,5
28.	просроченная		5,3 % от кредиторск задолж
29.	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.12	+0,3	+16,6
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.12	+9,2	+3,6
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.12	+4,5	+11,9
32.	Кредиты физическим лицам на 01.12	+12,7	+23,6
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+24,9
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.12	8,7%	7,70% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)

36	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-октябрь		
.	- доходы	+1,8	+27,7
37	- расходы	+13,2	+10,1
38	- профицит, млрд. руб.	-1860,4	+3589,0
39	Международные резервы, на 24.12.21г. 630,5 млрд. долл. США	+15,4	+6,4
40	Фонд национального благосостояния, на 01.12.21г. 185,2	13,5	+4,4
41	Государственный внешний долг, на 01.12.21г. 58,6 млрд.долл.США		+6,7

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный +0,3%;
 грузооборот транспорта - (+0,5%);
 пассажирские перевозки – падение на -15,4%;
 розничная торговля - +3,1%, но платные услуги - - 2,4%, общепит - -12,7%;
 инфляция за два года официальная - +14,6%, но реальная, по данным Ромир, - +28,6% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше. По мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - +25%;

финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +16,9% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+22,4%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+16,9%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития частного бизнеса, дальнейшее нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают);

рост кредитов населения (+39,3%), превышающий рост номинальных зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+28,6%) и ухудшении финансового положения организаций-работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности значительной части населения, что чревато социальными конфликтами;

рост ввода в эксплуатацию жилья (+66,2%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+45,8%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020-2021 годов.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и населения.

Учитывая относительную политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социально-экономическую обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства.

Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных стран с богатейшими ресурсами, что гарантирует уверенное и поступательное экономическое развитие.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддерживали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за девять месяцев 2021 года:

общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020г.)

договоров участия в долевом строительстве - 632 тыс. (+29%),

на вторичном рынке жилья - 3 млн. сделок (+22%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий и инфраструктуры, умеренные налоги на бизнес привлекают новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

Раздача денег и кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны -

восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому «способствуют» и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны экстренные адресные меры госрегулирования, контроля, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт высокая инфляция, девальвация рубля, стагнация, рецессия.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную

«вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости – местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>,

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>,

http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 января 2021 года.

Оценка численности постоянного населения на 1 декабря 2020 года составила 12650,6 тыс. человек и уменьшилась за январь-ноябрь 2020 года на 27,5 тыс. человек. Миграционное снижение в январе-ноябре 2020 года – 8 030 человек. (Справочно: январь-ноябрь 2019 года миграционный прирост – 48 170 человек) Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за октябрь-декабрь 2020 год составила 7316,2 тыс. человек, в их числе 7053,3 тыс. человек, или 96,4% были заняты в экономике и 262,8 тыс. человек (3,6%) не имели занятия, но активно

его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные). В течение декабря 2020 года признано безработными 13,7 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,6 тыс. человек или в 2,2 раза). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,1 тыс. человек и составила 10,2 тыс. человек. К концу декабря 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 112,6 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 96,4 тыс. человек имели статус безработного. На конец декабря 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 1,3% от численности рабочей силы. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в декабре 2020 года к декабрю 2019 года составил 119,5%. Индекс потребительских цен в декабре 2020 года составил – 100,6%. На продукты питания индекс составил – 101,3%, на непродовольственные товары – 100,5%, на услуги – 100,2%. (Справочно: декабрь 2020 г. к декабрю 2019г. – 103,8%). Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 3-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 15 декабря 2020 г. № 2207-ПП, составила – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей. В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2020 года, по оперативным данным составила 95314,1 рубля и увеличилась по сравнению с ноябрем 2019 года на 6,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2020 года составила 103,1% к уровню ноября 2019 года. За январь-октябрь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 364 или 33,3% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 2095251,0 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 ноября 2020 года составила 22829,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1950,0 млрд. рублей или 8,5% (на 1 ноября 2019 года – 9,5%, на 1 октября 2020 года – 8,3 %). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец октября 2020 года составила 37507,5 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 164,1 млрд. рублей или 0,4% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 ноября 2019 года – 0,1%, на 1 октября 2020 года – 0,5%). Дебиторская задолженность на 1 ноября 2020 года составила 22405,3 млрд. рублей, из неё просроченная – 929,7 млрд. рублей или 4,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2019 года – 4,7%, на 1 октября 2020 года – 4,7%). На 1 января 2021 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 968245 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 января 2021 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах. По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 года, суммарная задолженность составила 47,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2020 года на 71,6%, по сравнению с 1 декабря 2020 года увеличилась на 18,2%.

10.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Исследование рынка в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- * объекты недвижимости;
- * субъекты рынка;
- * процессы функционирования рынка;
- * механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- * земельные участки;
- * жилье (жилые здания и помещения);
- * нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- * жилая;
- * общественно-деловая;
- * производственная;
- * инженерных и транспортных инфраструктур;
- * рекреационная;
- * сельскохозяйственного использования;
- * специального назначения;
- * военных объектов;
- * иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

* многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

* индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

* офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

* гостиницы, мотели, дома отдыха;

* магазины, производственно-складские центры;

* рестораны, кафе и др. пункты общепита;

* пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

* заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

* мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

* паркинги, гаражи;

* склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

* здания правительственных и административных учреждений;

* культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

* религиозные объекты.

Оцениваемый объект представляет собой жилое помещение (квартира), которое согласно варианта наилучшего использования и текущего использования (на дату составления отчета) можно сегментировать с сегментом жилой недвижимости.

Классификация жилой недвижимости

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- первичное жилье — место постоянного проживания;
- вторичное жилье — загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;
- третичное жилье — предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.).

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики:

1. Элитное жилье. К нему предъявляются следующие основные требования:

- размещение в наиболее престижных районах города;
- принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;
- кирпичные стены;
- общая площадь квартир не менее 70 кв.м.;
- наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);
- наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. Жилье повышенной комфортности. Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:

- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;

- некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв.м. (соответственно);

- наличие гостиной площадью не менее 17 кв.м.;
- большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. Типовое жилье. Для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. Жилье низких потребительских качеств. Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к тому типу жилья, весьма невелики:

- размещение в не престижных районах;
- удаленность от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;
- размещение в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на основании градостроительных ориентиров.

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;
- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;
- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;
- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;
- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;

- деревянные дома;
- дома смешанного типа.

Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью. В основном здесь представлено вторичное жилье. На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов при покупке жилой недвижимости большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей.

Покупатели большое внимание уделяют наличию максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения).

Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута к объекту загородной недвижимости рассматривается участок минимум 10 соток.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Вывод: согласно представленной информации и классификаций объект оценки можно отнести к сегменту типовой жилой недвижимости.

10.2.3. Анализ ликвидности объекта-оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства⁷.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

Результаты анализа оцениваемого имущества по степени ликвидности и значимости приведены в таблице ниже.

Анализ объекта по степени ликвидности и значимости

Градация залогового имущества	Особенности залога
Ликвидное Незначимое	Залоговое имущество может быть отчуждено без ущерба для производственно-хозяйственной деятельности Залогодателя и выставлено на торги либо в результате соглашения между банком и Залогодателем, либо в процессе исполнительного производства. Имущество может быть реализовано на открытом конкурентном рынке. Вырученные от реализации денежные средства, за вычетом издержек на реализацию и отчуждение, могут быть направлены на погашение задолженности

⁷ <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html> «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

Ликвидное Значимое	Залоговое имущество может быть реализовано как в составе имущественного комплекса действующего предприятия, так и самостоятельно, независимо от остальных активов. Обращение взыскания на имущество может инициировать процедуру банкротства, что чревато для Залогодателя потерей контроля над предприятием или ликвидацией предприятия как юридического лица
Условно ликвидное – Значимое	Наиболее вероятной судебной процедурой реализации прав Залогодержателя будет являться возбуждение процедуры банкротства Залогодателя и реализация залогового имущества в составе имущественного комплекса предприятия (продажа бизнеса Залогодателя)
Условно ликвидное –Незначимое	Так как имущество является "незначимым", предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом, конкурентном рынке не представляется возможным, так как оно "условно ликвидное"
Неликвидное – Незначимое	Так как имущество является "незначимым", предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом рынке не представляется возможным, так как оно "неликвидное"

Проведенный анализ позволил сделать вывод, что оцениваемое имущество является значимым и ликвидным (с учетом ситуации на рынке оцениваемых объектов) и может быть реализовано. В рамках отчета на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки равным 5 месяцам⁸.

расчетСтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Квартиры	3	7	5

Виды ликвидности в зависимости от срока реализации объекта определяются как:

- высокая - для залога со сроком реализации менее 60 дней,
- средняя - для залога со сроком реализации от 60 до 120 дней,
- ниже средней - для залога со сроком реализации от 120 до 180 дней,
- низкая - со сроком реализации более 180 дней.

10.2.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Ситуация на рынке жилой недвижимости, в том числе тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В процессе анализа рынка недвижимости города Москвы использовалась информация, размещенная на интернет-порталах: www.avito.ru, www.moyareklama.ru, www.itr.ru, www.realtybelgorod.ru, www.rosrealt.ru, www.torgi.gov.ru и др. Также проводились переговоры с ведущими риэлторскими фирмами, такими как ФС «Доступная Ипотека».

Фактические данные о предложениях квартир к продаже в г. Москве представлены в таблице 13.

⁸ <https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/87-korrektirovki-kvartir/757-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2016-goda>

Таблица № 13

Фактические данные о сделках с объектами недвижимости

№ п/п	Описание	Местоположение объекта	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь объекта, кв.м	Стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	Источник информации	Контактный телефон
г. Москва								
1.	2-к. квартира, 38,5 м², 9/12 эт.	Москва, Люблинская ул., 33/2к1 Печатники, 700 мТекстильщики, 1,1 кмВолжская, 1,5 км	декабрь 2021	10500000	38,5	272727,3	www.avito.ru	89260229622
2.	1-к. квартира, 38 м², 9/9 эт.	Москва, ул. Малышева, 21 Волжская, 700 мПечатники, 1 кмТекстильщики, 1,8 км	январь 2022	10500000	38	276315,8	www.avito.ru	89050214646
3.	1-к. квартира, 40,6 м², 10/12 эт.	Москва, 8-я ул. Текстильщиков, 7В Текстильщики, 800 мКузьминки, 1,4 кмПечатники, 1,6 км	декабрь 2021	11300000	40,6	278325,1	www.avito.ru	89587645764
4.	2-к. квартира, 40 м², 8/9 эт.	Москва, 1-я ул. Текстильщиков, 8 Текстильщики, 900 мПечатники, 1 кмВолжская, 1,6 км	декабрь 2021	11200000	40	280000	www.avito.ru	89150560771
5.	1-к. квартира, 42 м², 10/14 эт.	Москва, 8-я ул. Текстильщиков, 18 Кузьминки, 1,2 кмВолжская, 1,3 кмТекстильщики, 1,3 км	декабрь 2021	11800000	42	280952,4	www.avito.ru	89067053698
6.	2-к. квартира, 38 м², 3/12 эт.	Москва, ул. Юных Ленинцев, 14/16к2 Печатники, 1,1 кмВолжская, 1,2 кмТекстильщики, 1,3 км	декабрь 2021	10950000	38	288157,9	www.avito.ru	89684643148
7.	1-к. квартира, 35,1 м², 6/16 эт.	Москва, 8-я ул. Текстильщиков, 1к1 Текстильщики, 500 мПечатники, 1,5 кмКузьминки, 1,7 км	декабрь 2021	10300000	35,1	293447,3	www.avito.ru	89584725543
8.	Квартира-студия, 10 м², 1/9 эт.	Москва, 1-я ул. Текстильщиков, 4 Текстильщики, 900 мПечатники, 1 кмВолжская, 1,7 км	январь 2022	3200000	10	320000	www.avito.ru	89191757492
9.	3-к. квартира, 83 м², 5/5 эт.	Москва, ул. Юных Ленинцев, 35к2 Текстильщики, 1,2 кмПечатники, 1,3 кмВолжская, 1,3 км	январь 2022	29000000	83	349397,6	www.avito.ru	89587645764
10.	2-к. квартира, 45 м², 3/9 эт.	Москва, 1-я ул. Текстильщиков, 8 Текстильщики, 900 мПечатники, 1 кмВолжская, 1,6 км	декабрь 2021	16500000	45	366666,7	www.avito.ru	89806995521
Средняя стоимость 1 кв.м.						300599		

Как видно из таблицы №13 стоимость квартир в г. Москве имеет следующие диапазоны:
от 272727 руб. до 366666 руб. за 1 кв.м. Средняя стоимость составила 300599 руб. за 1 кв.м.;

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов уже был в пп. 10.1., 10.2.2 и 10.2.3. настоящего отчета.

10.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Лето рынок недвижимости завершает в приподнятом настроении. Несмотря на сезон отпусков, активность покупателей последние месяцы оставалась существенно выше, чем годом ранее, что позволило большинству застройщиков выполнить планы по продажам и заявить о повышении цен с осени. Очевидно, что и на вторичный рынок с приходом осени вернутся квартиры, владельцы которых рассчитывают на продажу по максимальной планке, что слегка приподнимет средний уровень цен. Однако вопрос состоит в том, примет ли рынок подобные попытки повышения ценников и оправдает ли осень возлагаемые на нее ожидания?

Несмотря на не характерную для лета активность, цены на квартиры пока не демонстрируют тенденций к росту. По данным аналитического центра www.irm.ru, и в рублевом, и в долларовом выражении средняя стоимость квадратного метра топчется на месте в течение всего лета.

Причины это явления хорошо понятны. Активизация покупателей имеет место благодаря существенном демпингу и характерна только для тех сегментов, где продавцы готовы идти на существенное снижение цен. И на первичном, и на вторичном рынках заявленные ценники сейчас примерно на 10% ниже, чем были годом ранее. Еще 10% можно добавить на основе скидок и торга, характерных сейчас для основной массы сделок. Более того, в новостройках за последние 2 года имеет место ощутимое снижение площадей квартир, причем во всех сегментах, что снижает конечную цену покупки еще сильнее.

С другой стороны, минувший год позволил потенциальным покупателям жилья прирастить сбережения больше обычного. После резкого повышения ключевой ставки до 17% в декабре 2014 года в начале 2015 банки начали предлагать населению выгодные депозиты. Даже в банках первого эшелона доходность достигала 15% годовых, а в некоторых небольших банках – 20%. Наибольший процент по депозитам был достигнут к весне 2015 года, но уже к лету ставки поползли вниз.

Примечательно, что все выгодные депозиты были годовые, а вклады сроком на 2 и более лет предлагались уже под более низкий процент. Соответственно, средства, размещенные под наиболее высокий процент сроком на 1 год в первой половине 2015 года, вернулись владельцам с прибылью в первом полугодии 2016 года. А владельцы валютных сбережений получили возможность конвертировать свои средства обратно в рубли по наиболее выгодному курсу под 80 рублей за доллар тоже в начале 2016 года.

Таким образом, повышенная активность покупателей в этом году объясняется падением почти на треть эффективных цен на недвижимость (разности между финансовыми возможностями покупателей и реальным уровнем цен). На 10% снизились заявленные ценники, еще 10% добавили скидки и торг и еще на 10-12-15% выросли сбережения за счет выгодных депозитов начала 2015 года. Это сократило разрыв между уровнем цен на квартиры и финансовыми возможностями покупателей суммарно на 30-35%, из-за чего части потенциальных покупателей стало хватать на покупку.

<http://www.irm.ru>

11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости оцениваемого объекта.

Как и стоимость, наилучшее и наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при неперемennom условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта оценки.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит действующему федеральному и местному законодательству, ограничивающему действия собственника по распоряжению объектом оценки.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта оценки должен обеспечить чистый доход собственнику (быть безубыточным).

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта оценки анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые отвечают поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Особенностью анализа наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- участка земли как условно свободного;
- участка земли с имеющимися на нем улучшениями.

Анализ вариантов использования условно свободного участка

Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка, относящегося к зданию пропорциональная площади оцениваемого объекта. Из представленных для оценки документов достоверно установить площадь земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту, не представляется возможным. В связи с этим, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования условно свободного земельного участка нами не проводился.

Анализ использования участка с застройкой

Физическая возможность

Физически возможные варианты использования оцениваемого имущества:

- в качестве жилого помещения;
- в качестве офисного помещения.

Юридическая правомочность

Согласно предоставленным документам (см. Приложение), оцениваемое помещение, имеет жилое назначение. Т.е. варианты использования Объекта оценки отличные от определенного в документах, не возможны.

Таким образом, юридически допустимым вариантом использования Объекта оценки является его эксплуатация в качестве жилого помещения.

Финансовая целесообразность

Исходя из выводов, сделанных в рамках условий юридической правомочности и физической осуществимости, использование Объекта оценки в качестве жилого помещения, финансово оправдано.

Вариантом оперирования Объекта оценки может являться:

- сдача оцениваемого помещения в аренду;
- продажа оцениваемого помещения по рыночной цене.

Максимальная продуктивность

Исходя из рассмотренных ранее критериев, максимальная стоимость объекта оценки достигается при использовании данного объекта в качестве жилого помещения.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

12. Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки)

12.1. Последовательность определения стоимости объекта

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

12.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки.

При проведении оценки могут быть использованы следующие три подхода, которые необходимы и достаточны для объективного рассмотрения рыночной стоимости объекта оценки:

- затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта с позиции понесенных затрат;
- сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату определения стоимости;
- доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора).

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно п.8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299: «В отчете об оценке должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты».

Согласно п. 24. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 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.11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297: «при выборе подходов необходимо учитывать:

- цели и задачи оценки
- предполагаемое использование результатов оценки
- допущения
- полноту и достоверность исходной информации

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В настоящем отчете производим оценку объекта капитального строительства (ОКС) для оспаривания его кадастровой стоимости.

Согласно п. 24 ФСО №7 прямо следует, что стоимость объекта капитального строительства равна разности стоимости объекта недвижимости и стоимости прав на земельный участок. При этом наиболее простым способом оценки стоимости ОКС является применение методов затратного подхода к оценке с использованием формулы:

$$C_{\text{ОКС}} = \sum_{i=1}^n \text{Изд}_i + \text{ПП} - \text{И}_\text{Н}, \text{ где:}$$

$C_{\text{ОКС}}$ – рыночная стоимость ОКС, руб.;

Изд_i – i-е издержки на создание ОКС (строительные материалы, работы и пр.), руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, руб.;

$\text{И}_\text{Н}$ – накопленный износ, руб.

Данная схема расчета, в т.ч. необходимость учета прибыли предпринимателя, прямо прописана в п.п. «г» п. 24 ФСО №7.

В целом, при оценке ОКС по сравнению с оценкой «типичных» объектов недвижимости присутствует единственная методическая проблема. В открытых источниках отсутствует информация о ценах ОКС, которые могли бы быть использованы в качестве объектов-аналогов. По этой причине в сравнительном и доходном подходе в качестве объектов-аналогов возможно использование единого объекта недвижимости (ЕОН) с проведением «очистки» их цены от вклада земельного участка по формуле:

$$C_{\text{ОКС}} = C_{\text{ЕОН}} - C_{\text{ЗУ}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{ОКС}}$ – рыночная стоимость ОКС, руб.;

$C_{\text{ЕОН}}$ – рыночная стоимость ЕОН, руб.;

$C_{\text{ЗУ}}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.

При этом стоимость ЕОН может определяться несколькими подходами к оценке, тогда итоговая величина стоимости ОКС может быть определена по формуле:

$$C_{\text{ЕОН}} = \sum_{i=1}^n C_{\text{ЕОН}}^i \times p_i, \text{ где:}$$

$C_{\text{ЕОН}}^i$ – рыночная стоимость ЕОН по i-му подходу к оценке, руб.;

p_i – весовой коэффициент i-го подхода к оценке, доли ед..

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

После анализа результатов, полученных различными подходами, окончательная величина рыночной стоимости объекта устанавливается посредством определения средневзвешенной величины рыночных стоимостей, полученных в затратном, сравнительном и доходном подходе.

12.2.1. Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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.

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.

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.

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

Поскольку можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений оценщик считает целесообразным применение сравнительного подхода к оценке.

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.

В качестве метода в рамках сравнительного подхода оценщик считает возможным применение одного из количественных методов к оценке и использует в данном отчете **метод корректировок** или его разновидность - **метод сравнения продаж**. Метод сравнения продаж соотносится с методом корректировок (наименование в соответствии с ФСО №7) по методике расчетов и рассматривается как равнозначный.

Применение метода сравнения продаж обусловлено наличием достаточного количества рыночных данных, позволивших произвести подбор объектов-аналогов, выбор и анализ ценообразующих факторов (элементов сравнения) для объекта оценки и каждого объекта-аналога, выявить различия, скорректировать цену объекта-аналога или ее удельный показатель по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость. 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;

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:

1) исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов;

2) выбор подходящих единиц измерения или сравнения и ценообразующих факторов или элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

3) сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей;

4) расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов или их удельных показателей к одному стоимостному показателю или группе показателей.

12.2.2. Доходный подход.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для определения стоимости объекта оценки с использованием данного метода имеется достаточная рыночная информация для определения годового дохода от объекта, а также информация о ставке капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Процесс оценки методом прямой капитализации включает следующие этапы:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на ставку капитализации.

Доходный подход основан на моделировании инвестиционных мотивов вложений в объекты недвижимой собственности, основанных на приобретении имущества с целью его дальнейшей доходной эксплуатации и получении дохода от сдачи в аренду.

На дату проведения оценки на рынке жилой недвижимости есть предложения сдачи в аренду квартир и комнат на условиях как посуточной, так и ежемесячной оплаты.

Приобретение жилья для сдачи его в аренду не является типичной мотивацией для собственников квартир, при приобретении жилья главным ориентиром является уровень стоимости аналогичных квартир на вторичном рынке, а не доход, который может быть ими сгенерирован.

Уровень арендной платы существенно зависит от состояния квартир, срока аренды, наличия дополнительного предоставляемого сервиса, т.е. плиты, бытовой техники (холодильник, телевизор, кухонная техника), мебели (очень важна комплектация).

Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считал невозможным. Поэтому **доходный подход не применялся.**

12.2.3. Затратный подход.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например жилых и нежилых помещений.**

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Так как объект оценки является встроенным жилым помещением, применение

затратного подхода не целесообразно⁹.

Таким образом, в данном отчете при определении стоимости предложенного к оценке объекта недвижимости оценщиком были применен один подход: **сравнительный подход**.

13. Сравнительный подход

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж обусловлено наличием достаточного количества рыночных данных, позволивших произвести подбор объектов-аналогов, выбор и анализ ценообразующих факторов (элементов сравнения) для объекта оценки и каждого объекта-аналога, выявить различия, скорректировать цену объектов-аналогов или ее удельный показатель по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Метод сравнения продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимой собственности состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Математическую модель оценки объекта методом сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где: k – количество аналогов,

C_o – рыночная стоимость объекта оценки,

C_{oi} – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta c_{ij}$$

где: C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δc_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки.

Произведем поэтапное применение метода согласно вышеописанной последовательности определения стоимости методом сравнения продаж, для чего на первом

⁹ ФСО 7 п. 24а

этапе произведем исследование рынка и выбор объектов-аналогов, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных и правилах отбора объектов-аналогов.

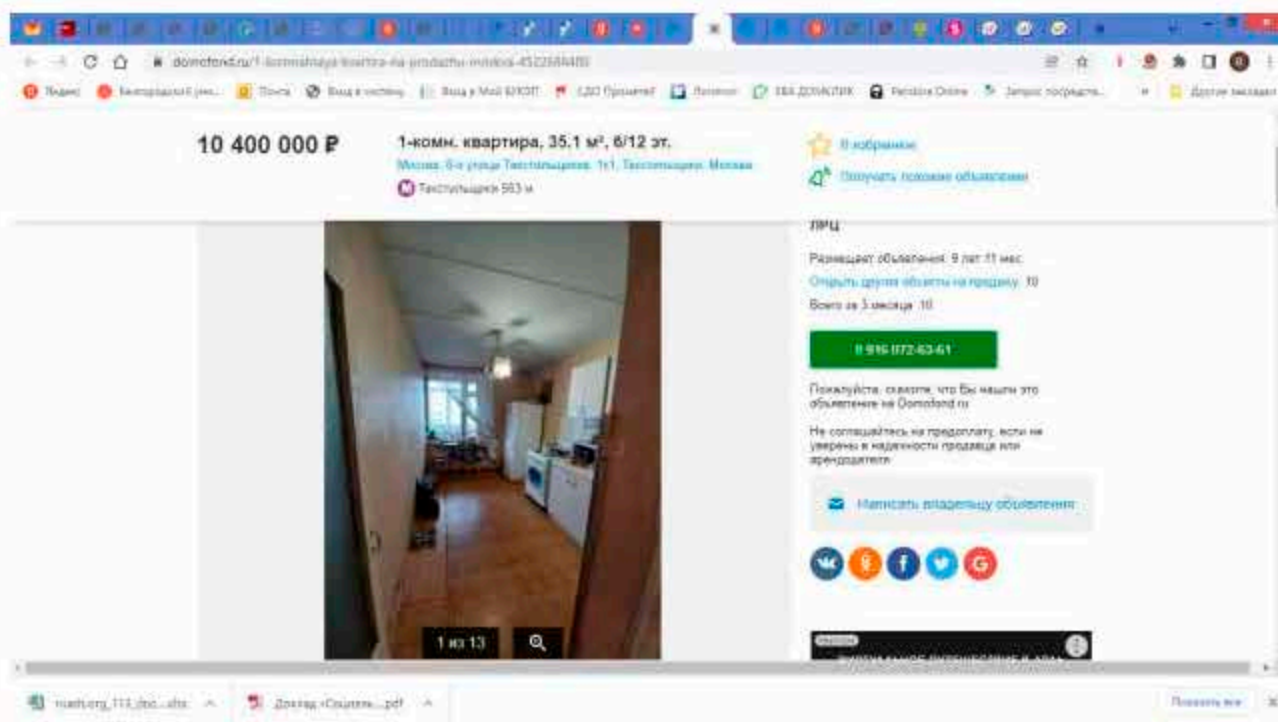
13.1. Исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком при анализе рынка недвижимости за период, предшествующий дате оценки, рассматривались следующие предложения по продаже.

Таблица №14. Перечень объектов-аналогов предложенных к продаже

Сравнимые объекты-аналоги для определения рыночной стоимости квартиры			
Наименование показателей	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Квартира	Квартира	Квартира
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое
Адрес объекта	г. Москва, Текстильщики	г. Москва, Текстильщики	г. Москва, Текстильщики
Рыночная стоимость, руб.	10400000	10300000	9200000
Общая площадь, кв.м.	35,1	35	32,3
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	296296,30	294285,71	284829,72
Конструктивные особенности	панельный дом	панельный дом	кирпичный дом
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дата оферты	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
Этаж	6/12	6/16	5/5
Источник информации	https://www.domofond.ru/l-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-4522686400	https://www.domofond.ru/l-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-4433852370	https://www.domofond.ru/l-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-4528074725
	89160726361	+74952201868	+74952201868

Скриншоты объявлений найденных объектов-аналогов.



Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Ещё... Дать объявление Войти

Домофонд: 1. Продажа недвижимости 2. Москва 3. Промышленный 4. Текстильщики 5. Номер в справке: 44335237

Дизельные генераторы НЗГУ

10 300 000 Р

1-комн. квартира, 35 м², 6/16 эт.
Москва, 6-я улица Текстильщицев, 1а/1, Текстильщики, Москва
Текстильщики 563 м

В избранное
Получить новые объявления

ООО «Аристократ», Федеральное Агентство Недвижимости

Размещает объявления: 6 лет 10 мес
Открыты другие объекты на продажу: 257
Всего за 3 месяца: 257

+74952201868

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или

Агентство недвижимости "Пайк"

Недвижимость, поиск и подбор недвижимости, ипотека, ипотека и кредитование

Пайк

9 200 000 Р

1-комн. квартира, 32.3 м², 5/5 эт.
Москва, 6-я улица Текстильщицев, 11, Текстильщики, Москва
Текстильщики 579 м

В избранное
Получить новые объявления

ООО «Аристократ», Федеральное Агентство Недвижимости

Размещает объявления: 6 лет 10 мес
Открыты другие объекты на продажу: 257
Всего за 3 месяца: 257

+74952201868

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

13.2. Выбор подходящих единиц измерения или сравнения и ценообразующих факторов или элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами.

Обычай делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения коммерческой недвижимости выступает **1 квадратный метр площади**. Для всех выбранных аналогов объекта оценки цена предложения установлена за общую площадь. В связи с этим единственно возможной единицей сравнения для расчета стоимости объекта оценки, исходя из имеющейся информации об аналогах, является 1 квадратный метр общей площади.

После анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, проданных в последнее время в соответствующем секторе рынка недвижимости, делаются поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 м², 1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Обозначим стоимость объекта оценки X , а цену продажи сопоставимого аналога примем равной 1,0, тогда:

если объект лучше аналога на 15%, тогда цена аналога должна увеличиться на те же 15%:

$$X = 1,0 \cdot (15\% + 1,0) = 1,0(1 + 0,15) = 1,15;$$

если оцениваемый объект хуже аналога на 15%, цена аналога уменьшится:

$$X = 1,0 - 15\% \cdot 1,0 = 1,0 \cdot (1 - 0,15) = 0,85.$$

Аналог лучше оцениваемого объекта на 15%, тогда цена аналога должна уменьшиться:

$$1,0 = X + 15\% \cdot X = X \cdot (1 + 0,15), X = 0,87.$$

4. Аналог хуже оцениваемого объекта на 15%, тогда цена аналога должна вырасти:

$$1,0 = X - 15\% \cdot X = X \cdot (1 - 0,15), X = 1 : 0,85 = 1,18.$$

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок.

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми - к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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:

- 1) передаваемые имущественные права;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта;
- 8) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 9) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Далее представлено обоснование поправочных коэффициентов для оцениваемого объекта.

13.3. Сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать оцениваемому земельному участку. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Влияние ценообразующих факторов было определено на основании консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости г. Москвы. Величины поправок, введенных при расчете стоимости объекта оценки отражены в табл.15. По ценообразующим факторам, кроме указанных в табл. 15, корректировка не производилась ввиду того, что объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данным параметрам.

Таблица № 15

Обоснование корректировок

Обоснование корректировки																																																						
Элемент сравнения	Значение корректировки	Обоснование корректировки																																																				
Скидка на торг	-2%	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. По данным риэлтерских агентств (Статус 31) при купле-продаже жилых помещений (квартир) в Москве на дату оценки составляет -2%.																																																				
Этаж	0%; 0%; 4%	Отобранные для расчета объекты-аналоги №1,2 расположены на средних этажах, объект оценки на среднем. Корректировка применялась на основании данных портала «Статриелт». Корректировка составила (4%) Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных <table><tr><th>№</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td colspan="5">на средних этажах:</td></tr><tr><td>1</td><td>с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>с 9 до 14 этажа (кроме верхнего) *</td><td>0,96</td><td>1,01</td><td>0,985</td></tr><tr><td>3</td><td>с 14 до 30 этажа (кроме верхнего) *</td><td>0,96</td><td>1,00</td><td>0,98</td></tr><tr><td colspan="5">на крайних этажах:</td></tr><tr><td>4</td><td>на 1 этаже: если нет дефицита нежилых помещений в округении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком</td><td>0,89</td><td>0,97</td><td>0,93</td></tr><tr><td>5</td><td>на 1 этаже: при наличии дефицита нежилых помещений в округении, если возможен перевод в нежилое помещение: если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком</td><td>0,99</td><td>1,05</td><td>1,02</td></tr><tr><td>7</td><td>на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>0,96</td></tr><tr><td>6</td><td>Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности): % от цены квартиры</td><td>5,1 %</td><td>5,9 %</td><td>6 %</td></tr></table>			№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	на средних этажах:					1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00	2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего) *	0,96	1,01	0,985	3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего) *	0,96	1,00	0,98	на крайних этажах:					4	на 1 этаже: если нет дефицита нежилых помещений в округении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,89	0,97	0,93	5	на 1 этаже: при наличии дефицита нежилых помещений в округении, если возможен перевод в нежилое помещение: если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,99	1,05	1,02	7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	1,00	0,96	6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности): % от цены квартиры	5,1 %	5,9 %	6 %
№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																																		
на средних этажах:																																																						
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00																																																		
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего) *	0,96	1,01	0,985																																																		
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего) *	0,96	1,00	0,98																																																		
на крайних этажах:																																																						
4	на 1 этаже: если нет дефицита нежилых помещений в округении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,89	0,97	0,93																																																		
5	на 1 этаже: при наличии дефицита нежилых помещений в округении, если возможен перевод в нежилое помещение: если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,99	1,05	1,02																																																		
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	1,00	0,96																																																		
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности): % от цены квартиры	5,1 %	5,9 %	6 %																																																		
Общая площадь	3,04%;	Как правило, чем больше площадь помещения, тем дешевле стоимость																																																				

Элемент сравнения	Значение корректировки	Обоснование корректировки																														
	2,96%; 0,63%	1 кв. м. Этот эффект аналогичен возникновению оптовой скидки. Однако такая зависимость возникает при определенной (существенной) разнице между сравниваемыми объектами. Принимая во внимание значительность отличий площади (кв.м.) аналогов и объекта корректировка применялась ко всем объектам-аналогам. Данную корректировку можно определить по формуле $K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i)$. Где K_s – коэффициент влияния размера площади; L_n — функция натурального логарифма по основанию e; S_o — площадь объекта оценки; S_i — площадь объекта аналога.¹⁰																														
Тип дома	0%; 0%; -5 %	Отобранные для расчета объекты-аналоги 1,2 расположены в панельных домах, объект в панельном. Таким образом, корректировка по данным портала «Статриелт» составляет -5%¹¹. Расчет StatRиелт на основе актуальных рыночных данных <table><tr><th>Тип многоквартирного жилого дома</th><th>Характеристика конструкций и элементов здания</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>среднее значение</th></tr><tr><td>Кирпичные здания</td><td>Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>Монолитные здания</td><td>Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона или блочные с наружной отделкой</td><td>1,01</td><td>1,05</td><td>1,03</td></tr><tr><td>Панельные здания</td><td>Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из железобетона</td><td>0,91</td><td>0,99</td><td>0,95</td></tr><tr><td>Смешанного типа</td><td>Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки, перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная</td><td>0,86</td><td>0,96</td><td>0,91</td></tr><tr><td>Деревянные здания</td><td>Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, стропила крыши - деревянные</td><td>0,60</td><td>0,68</td><td>0,64</td></tr></table>	Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона или блочные с наружной отделкой	1,01	1,05	1,03	Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из железобетона	0,91	0,99	0,95	Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки, перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,86	0,96	0,91	Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, стропила крыши - деревянные	0,60	0,68	0,64
Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение																												
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00																												
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона или блочные с наружной отделкой	1,01	1,05	1,03																												
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из железобетона	0,91	0,99	0,95																												
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки, перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,86	0,96	0,91																												
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, стропила крыши - деревянные	0,60	0,68	0,64																												
физическое состояние	8%; 8%; 8%	Объект оценки находится в хорошем состоянии. Объекты оценки требуют ремонта. Корректировка составила по данным портала Статриелт 8% Расчет StatRиелт на основе рыночных данных <table><tr><th>Оценка параметра</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>Высококачественная</td><td>Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)</td><td>1,08</td><td>1,16</td><td>1,12</td></tr><tr><td>Улучшенная (повышенная)</td><td>Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества</td><td>1,03</td><td>1,09</td><td>1,06</td></tr><tr><td>Простая</td><td>Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>Без отделки</td><td>Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)</td><td>0,78</td><td>0,88</td><td>0,83</td></tr></table>	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,16	1,12	Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,09	1,06	Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00	Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,78	0,88	0,83					
Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																												
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,16	1,12																												
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,09	1,06																												
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00																												
Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,78	0,88	0,83																												

¹⁰ Журнал. Имущественные отношения в Российской Федерации. №1(40), 2005

¹¹ <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/82-korrektirovki-kvartir/553-na-material-sten-mnogovartimogo-zhilogo-zdaniya-na-01-04-2016-goda>

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж приведен ниже

Наибольший вес присваивается скорректированным удельным показателям тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

13.4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов или их удельных показателей к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Стоимость единицы сравнения для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбраны гиперболическая модель зависимости «вес-количество корректировок», т.е. используем формулу: $K=1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения корректировок достоверность результата так же снижается. Скорректированная цена равна $СЦ=ЦА*K1*K2*...*Kп=ЦА*ВК$;

Где $K1, ... Kп$ = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = (1+|Π_i|)$,

$|Π_i|$ = абсолютное значение i -той поправки (учитываем только вносимые корректировки по выявленным различиям);

$ЦА$ – цена продажи аналога на единицу сравнения (1 кв.м.);

$ВК$ – валовой коэффициент корректировки.

Собственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ = dЦА*K1*K2*...Kп = dЦА*ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = const$ или $dСЦ/ВК = const$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбирать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $Вес = 1/(N*ВК)=1/(N*K1*K2*...Kп)$.

Квартира					
Элементы сравнения	Единица измерения		Аналоги		
			1	2	3
		г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101	г. Москва, Текстильщики	г. Москва, Текстильщики	г. Москва, Текстильщики
Цена предложения	руб.		10400000	10300000	9200000
Общая площадь	кв. м	31,60	35,1	35	32,3
Цена предложения за 1 кв. м.	руб./кв.м		296296,30	294285,71	284829,72
Корректировки					
Расчет мультипликаторов					
Имущественное право		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		296296,30	294285,71	284829,72
Условия финансирования		Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		296296,30	294285,71	284829,72
Время продажи			Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		296296,30	294285,71	284829,72
Поправка на торг		Не предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-2	-2	-2
Скорректированная цена	руб./кв.м		290370,37	288400,00	279133,13
Физическое состояние, включая отделку		Хорошее	без ремонта	без ремонта	без ремонта
Корректировка	%		8	8	8
Скорректированная цена	руб./кв.м		313600,00	311472,00	301463,78
Месторасположение		г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101	г. Москва, Текстильщики	г. Москва, Текстильщики	г. Москва, Текстильщики
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		313600,00	311472,00	301463,78
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		313600,00	311472,00	301463,78
Конструктивные особенности здания		панельный дом	панельный дом	панельный дом	кирпичный дом
Корректировка	%		0	0	-5
Скорректированная цена	руб./кв.м		313600,00	311472,00	286390,59
Наличие коммунальных услуг		Все	Все	Все	Все
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		313600,00	311472,00	286390,59
Этаж		2/12	6/12	6/16	5/5
Корректировка	%		0	0	4

Квартира					
Элементы сравнения	Единица измерения		Аналоги		
			1	2	3
		г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101	г. Москва, Текстильщики	г. Москва, Текстильщики	г. Москва, Текстильщики
Скорректированная цена	руб./кв.м		313600,00	311472,00	297846,21
Общая площадь		31,60	35,1	35	32,3
Корректировка	%		3,04	2,96	0,63
Скорректированная цена	руб./кв.м		323139,62	320689,54	299663,35
Наличие балкона/лоджии		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		323139,62	320689,54	299663,35
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м		26843,32	26403,83	14833,62
в % от цены продажи	%		9,06	8,97	5,21
Общая валовая коррекция	руб./кв.м		38695,17	12,97	56373,19
в % от цены продажи	%		13,06	12,97	19,79
Весовой коэффициент			38,95	38,97	22,08
Весовая доля			125849,45	124986,60	66165,15
Цена за 1 кв. м.	Рубли	317001,20	10017000		
Стоимость	Рубли	10017237,82			

Стоимость 1 кв.м. объекта оценки составила 317001,20 руб. Таким образом, стоимость 1 кв.м. объекта оценки находятся в среднерыночном интервале.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

Таблица №30.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, руб.
Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 31,6 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101. Кадастровый номер: 77:04:0004001:8192.	10017237,81

14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Описание процедуры согласования результатов, полученных затратным и сравнительным подходами.

Как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому необходимо проводить согласование результатов.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

В связи с тем, что при проведении оценки был использован только один Сравнительный подход, процедура согласования не проводилась.

Таким образом, исходя из цели и задачи оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: **г. Москва, Текстильщики, ул. Текстильщиков 11-я, д. 10, кв. 101:**

10017000 руб.

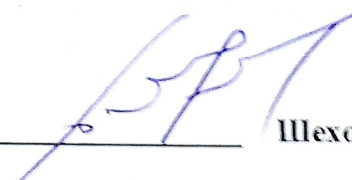
(десять миллионов семнадцать тысяч рублей)

15. Суждение о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно заданию на оценку к Договору № 15-01-2022 от 19 января 2022 года итоговая величина стоимости объекта оценки в отчете приводится в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления до целых тысяч, в рублях Российской Федерации, в связи с чем, оценщик не приводит возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость объекта оценки.

Оценщик _____
Член СРО РОО

 Шеховцов Виталий Васильевич

16. Заявление о соответствии.

Подписавшие данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;

- приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением;

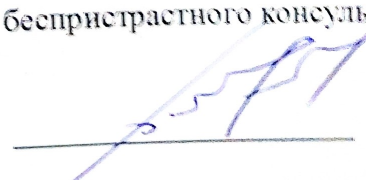
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон;

- величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании;

- в процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи;

- у Оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

Оценщик _____

 В.В. Шеховцов

17. Перечень используемых при проведении оценки данных и литературы

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 – ФЗ от 29 июля 1998 г. (ред. от 03.07.2016г., с изм. от 05.07.2016г.).
- Федеральный стандарт оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки: «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки: «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611.
- Федеральный стандарт оценки: «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. №327.
- Свод Стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденный Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г.
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014г., для условий строительства в московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014-564 с.
- Справочник оценщика недвижимости, составленный ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2014 г. Издание третье, актуализированное и расширенное. Авторы: кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А. Том. 1,2,3.
- СРЕДНИЕ НОРМАТИВНЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ.
- Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 №312 "Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (вместе с "ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения").
- "Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)" (утв. Приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24.12.1986 N 446).
- "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404).
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА.2003. – 704 с.
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
- Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости/Спб.: СтройИздат СЗ, 2010.-330 с.:ил.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева О.Е.. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года.
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», СП б., ТОО «Технобалт. 1995 г.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», СП б, Издательство СПбГТУ, 1997 г.
- Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса» М. «Экмос». 2000 г.
- Материалы информационной сети Internet:www.moyareklama.ru; www.avito.io, www.statrilett.ru и др..

18. Приложения

1. Фотографии объекта оценки.

2. Документы, предоставленные заказчиком оценки (копии):

- Выписка из ЕГРН от 27 апреля 2021 года
- нет

3. Документы оценщика.

- Копия свидетельства о членстве в СРО.
- Копия страхового полиса.
- Копии документов о профессиональном образовании оценщика.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам наши услуги.

ЧПО Шеховцов Виталий Васильевич



В.В. Шеховцов

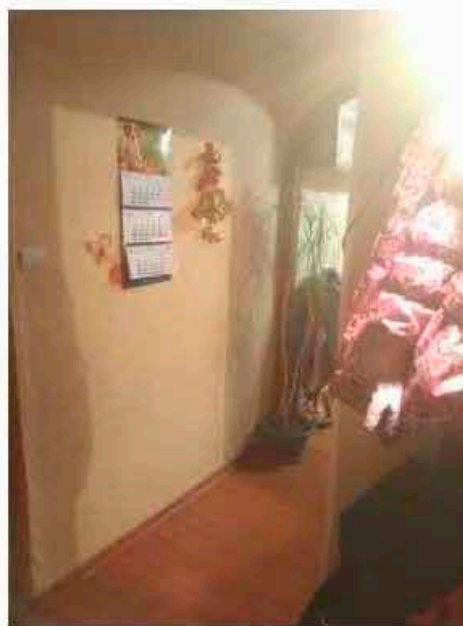
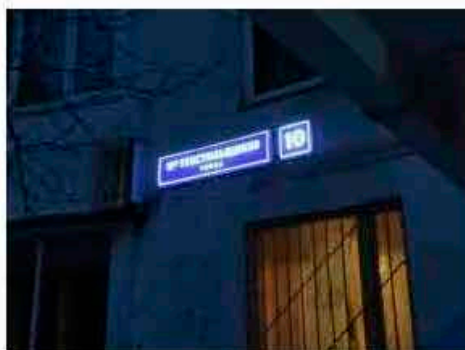
МП

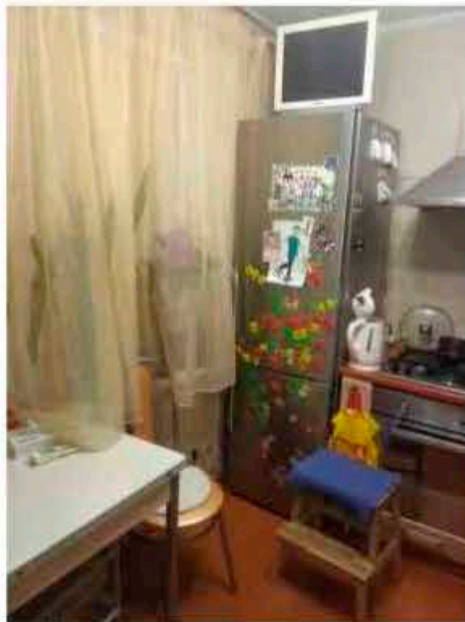
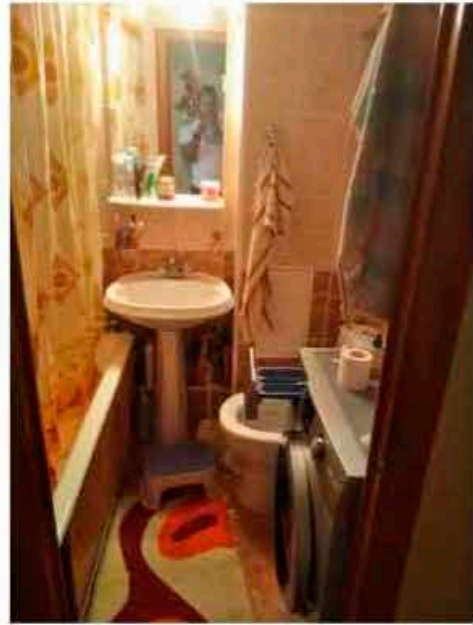
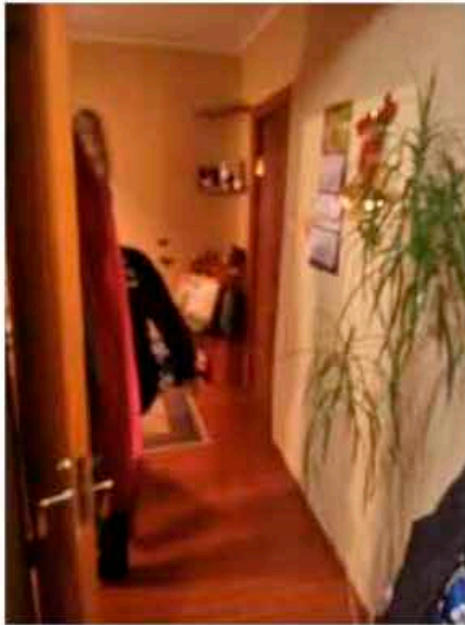
Закл^ючение без печати - недействительно.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки.

Фотографии объекта оценки







2. Документы, предоставленные заказчиком оценки.

Федеральная служба по статистике Российской Федерации
наименование органа государственной власти

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

Следствие об основных характеристиках объекта исследования

На основании запроса от 26.04.2021, поступившего на рассмотрение 26.04.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4		Раздел 1 Лист 1
27 апреля 2021г. № КУИИ-002/2021-46142406						
Кадастровый номер:		77:04:0004001:8192				
Номер кадастрового квартала: 77:04:0004001 Дата присвоения кадастрового номера: 25.05.2012 Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 101/31/05/1991 ГУП Мосгортранс, Условный номер 2-1132014 Местоположение: Москва, Текстильный, ул. Текстильная 11-а, д. 10, кв. 101 Площадь: 31,6 Назначение: Жилое помещение Наименование: Жилые помещения Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3 Вид жилого помещения: Квартира Кадастровая стоимость, руб: 4136599,58 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 77:04:0004001:1110 Виды разрешенного использования: данные отсутствуют Ведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или частного дома коммерческого использования: данные отсутствуют Дополнительные сведения об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" Дополнительные сведения: Право (отграничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с указанием: квартира. Получатель выписки: Оксана Алексеевна Николаева						

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДОЛЖНОСТЕЙ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ
	 Сергеев Павел Александрович, М.П. (подпись) Подпись: Рязань 2011-05-10 14:35:20	

Выдано Флиппел ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Басманный
105082, город Москва, пер. Центросоюзный, д. 13, строен. 3

Дата и время выдачи 27.04.2021 9:40
Уполномоченный
сотрудник МФЦ





ФИО/подпись

Помещение			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 апреля 2021г. № КУ-ВИ-002/2021-46142406			
Калашников номер:		77-04-0004001-8192	
1	Правобладелец (правообладатели):	1.1	Степанова Татьяна Викторовна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 77-01/14-449/2002-94 28.10.2002 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	12.03.2018 17:50:37	
	номер государственной регистрации:	77-04-0004001-8192-77/01/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	25.02.2028	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Микрокредитная компания "Первая кредитная компания" (ИНН: 9705081580)	
	основание государственной регистрации:	Договор залога (ипотеки) от 01.03.2018 № ДЗН/13К-0062/18	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ	СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Содержит сертификат с $\text{CA} = \text{MCA}$, $\text{CN} = \text{СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ}$ Идентификатор: 00000000-0000-0000-0000-00000000 Электронная подпись: 00000000-0000-0000-0000-00000000
ПОДПИСЬ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ	ИДЕНТИФИКАТОР ПОДПИСИ

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

27.04.2017 12:06



Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Басманный
105082, город Москва, пер. Петровско-Басманный, д. 13, строение 3.

ИХАН. СИН.
СЕРДЮКОВ. И.

МП

ФНО/подпись

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4	
27 апреля 2021г. № КУИИ-007/2021-46142406				
Кадастровый номер:				
77:04:0004001:8192				
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении 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;	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя;		
10	Правопритязания и сведения о наличии поставших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЗАЯВИТЕЛЯ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЛИЧНО (ПОДПИСЬ) ПОДПИСАНО	
		СЕРИЙНО-ЦИФРОВОЙ ЗНАК	
		МН	
		Сформировано в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.05.2018 № 63-ФЗ	
		ИННОВАЦИЯ. ФОРМАЗНА	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Басманный
105082, город Москва, пер. Центросоветский, д.13, строен. 3

27.04.2021 14:46



ФИО/подпись

МП

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

План нежилого помещения, машино-места на этаже (целые этажи)

Помещение																											
вид объекта недвижимости																											
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4																								
27 апреля 2021г. № КУ/ИИ-002/2021-46142406																											
Кадастровый номер: 77:04:004001.8192																											
Номер этажа (этажей): 2																											
2 этаж (11-я Текстильщикова ул д10) <table border="1"> <tr> <td>Проектная документация</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Архитектурно-строительный проект</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Инженерно-технический проект</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Проектная документация</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Проектная документация</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Архитектурно-строительный проект</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Инженерно-технический проект</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Проектная документация</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Проектная документация</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Архитектурно-строительный проект</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Инженерно-технический проект</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> <tr> <td>Проектная документация</td> <td>100% к 05.11</td> </tr> </table>				Проектная документация	100% к 05.11	Архитектурно-строительный проект	100% к 05.11	Инженерно-технический проект	100% к 05.11	Проектная документация	100% к 05.11	Проектная документация	100% к 05.11	Архитектурно-строительный проект	100% к 05.11	Инженерно-технический проект	100% к 05.11	Проектная документация	100% к 05.11	Проектная документация	100% к 05.11	Архитектурно-строительный проект	100% к 05.11	Инженерно-технический проект	100% к 05.11	Проектная документация	100% к 05.11
Проектная документация	100% к 05.11																										
Архитектурно-строительный проект	100% к 05.11																										
Инженерно-технический проект	100% к 05.11																										
Проектная документация	100% к 05.11																										
Проектная документация	100% к 05.11																										
Архитектурно-строительный проект	100% к 05.11																										
Инженерно-технический проект	100% к 05.11																										
Проектная документация	100% к 05.11																										
Проектная документация	100% к 05.11																										
Архитектурно-строительный проект	100% к 05.11																										
Инженерно-технический проект	100% к 05.11																										
Проектная документация	100% к 05.11																										
Масштаб: 1																											
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН																											
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ																											
Собственник помещения																											
Супругами: Супруги: М.П. (подпись) (И.И.О.)																											
Владение: Супруги																											
Далее: Супруги																											
ПОДПИСИ ПОДПИСАВШИХ ДОКУМЕНТ																											
Инициалы, фамилия																											

Выдано

Феднал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Басманный
105082, город Москва, пер. Центродвиловый, д. 13, строен. 3.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

27.04.2023 8:00

ГЛАВ. СЛУЖ.
ИЗВЕЩАНИЕ
МП

ФИО/подпись

3. Документы оценщика.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Шеховцов Виталий Васильевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 311601039506
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
04 февраля 2011 года, регистрационный № 007154

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002006 *

ООО «СТ-ТРАФ» г. Москва, 2020 г., тиражи 8 А479

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-522-099016/21**

«05» октября 2021 г.

г. Белгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Шеховцов Виталий Васильевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 14 01 №435661 выдан Ракитинским РОВД
Белгородской области 29.10.2001 г.
Адрес регистрации: Белгородская обл., Белгородский р-н, с.Решное, мкр. "Европа",
ул.Праздничная, д.13, кв.3
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Питчинская, 12 стр.2
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Белгородской области
308000 г.Белгород, ул.Князя Трубецкого, д.40
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «13» октября 2021 г. по «12» октября 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (искусственные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 3 300,00 (Три тысячи триста 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» октябрю 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 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 имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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 имущественных претензий.
8.3. Страховой случай по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

 Страхователь



 Страховщик

**СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	WitalikWas@yandex.ru	Liliya.Esina@ingos.ru, filial@belgorod.ingos.ru
телефонная связь:	8-915-525-04-12	84722265955

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шеховцов Виталий Васильевич

От Страхователя:

Шеховцов Виталий Васильевич



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Руденко Алексей Валентинович
Заместитель директора филиала
СПАО «Ингосстрах»
в Белгородской области
Дов. №7967863-522/21 от 16.01.2021г.
МП



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Щеговцову
Виталию Васильевичу
в том, что он(а) с 6 октября 2008 г. по 24 октября 2008 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) ОУ ВПО "Белгородский
университет потребительской кооперации"
по программе "Новое в нормативно-правовом
регулировании оценочной деятельности"
в объеме 106 час.

За время обучения слуш(а) занятия и экзамены по основным направлениям программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	34	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Проект(а) стандарт(ов) нет
наименование программы

выполнена(а) нет
наименование темы



Щеговцов
Фамилия

г. Белгород ноябрь 2008

МРО Голосов, 2008



Свидетельство является государственном документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 313/2008



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОДВИЖНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ

Российская Федерация

Настоящее свидетельство выдано Щекобцову
Виталию Васильевичу
в том, что он(а) с 9 апреля 2012 по 27 апреля 2012
получил(а) свою квалификацию в (на) АНО ВПО «Белгородский
университет кооперации, экономики и право
по программе «Новой в неформальной работе
рецидивистов» оценочной деятельности
в объеме 106 час.

За время обучения сам(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	2	отлично

Протокол(а) стажировки в (на) нет
выполнен(а) нет

Подпись (подпись) Г. Г. Г. Г.
Подпись (подпись) Г. Г. Г. Г.

г. Белгород, 2012

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

312400715711

Документ о квалификации

Регистрационный номер

102/2014

Город

Белгород

Дата выдачи

26 ноября 2014 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Шеховцов Виталий Васильевич

в период с 05 ноября 2014 года по 26 ноября 2014 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики
и права» по дополнительной профессиональной программе

«Новое в нормативно-правовом

регулировании оценочной деятельности»

в объеме 106 часов

за время обучения сдав(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	лично
Дисциплины по выбору	32	лично
Итоговая аттестация	2	лично

Итоговая работа на тему:
не предусмотрена



Подпись

Протокол

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027239-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

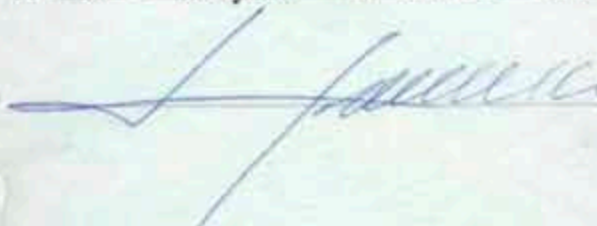
выдан

Шеховцову Виталию Васильевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

ФРЦ - ОГРН/ОГРНИП № 5017003890

Зарегистрировано в
журнале за № 15-01-2022

Прошито, пронумеровано и
Скреплено печатью

№ 15-01-2022

