



РУСОЦЕНКА
Независимая экспертная группа



+7 (495) 369-68-67
rusvalue.ru

ИНН 5032226063
КПП 770901001



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «РУСОЦЕНКА»

/М.А. Мокеев/

21 марта 2023 г.

ОТЧЕТ № 23/0420318693/5169352787

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры №10,
расположенной по адресу: Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7

ЗАКАЗЧИК: АО «Тинькофф Банк»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Русоценка»

Дата оценки: 21 марта 2023 г.

Дата составления Отчета: 21 марта 2023 г.

г. Москва, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценки	5
3. Допущения при проведении оценки объекта оценки	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	6
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	7
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики	8
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	10
8. Анализ наиболее эффективного использования объекта	20
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	21
9.1. Методика оценки объектов недвижимости	21
9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости	21
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	22
11. Согласование результатов оценки	28
12. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	28
13. Декларация качества (заявление о соответствии)	28
14. Список литературы	30
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам	31
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика	33
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы	38

Основные факты и выводы

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг Договор № 1-06/2021-ОК от 01 июня 2022 г
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Квартира №10, расположенная по адресу: Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7
Правообладатель (-ли)	Дорохин Алексей Евгеньевич
Зарегистрированные права	Собственность 50-50-28/094/2010-093 от 29.12.2010
Обременения (ограничения) прав	Запрещение регистрации 50:28:0030201:127-50/123/2022-2 от 19.07.2022 Ипотека 50:28:0030201:127-50/001/2019-1 от 16.10.2019
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	4 390 000 (Четыре миллиона триста девяносто тысяч) рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	4 390 000 (Четыре миллиона триста девяносто тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
Дата проведения оценки	21.03.2023
Дата составления отчета	21.03.2023

Оценщик



Т.В. Сургаева

1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Квартира №10, расположенная по адресу: Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Квартира №10, расположенная по адресу: Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
Правообладатель (-ли)	Дорохин Алексей Евгеньевич
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность 50-50-28/094/2010-093 от 29.12.2010
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Запрещение регистрации 50:28:0030201:127-50/123/2022-2 от 19.07.2022 Ипотека 50:28:0030201:127-50/001/2019-1 от 16.10.2019
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной и ликвидационной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	21.03.2023
Осмотр объекта	Не проводился
Срок проведения оценки	21.03.2023
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, на которых должна основываться оценка	Стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона. Допущения устанавливаются Оценщиком самостоятельно и указываются в тексте Отчета.

2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Стандарты и Правила Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции, членом которой является Оценщик.

3. Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Документы и информация по Объекту оценки, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными, и Оценщик не проводит независимой проверки их точности или полноты.

2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

4. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

6. Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в Задании на оценку.

7. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

8. Стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.

9. В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 4 настоящего Отчета.

10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

11. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик

не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.

12. Оценщик не проводит технических экспертиз и не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем.

13. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

15. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

16. Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

17. Осмотр объекта оценки не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком оценки. Состояние объекта оценки установлено согласно предоставленным фотографиям.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	АО «Тинькофф Банк»
Реквизиты заказчика	ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26, Москва, 127287 Россия ИНН/КПП 7710140679 / 771301001, ОГРН 1027739642281 от 28 ноября 2002 г.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Сургаева Татьяна Викторовна
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 582400059581 от 31.05.2014 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № в реестре 1507 от 12.11.2014г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025625-1 от 22.07.2021 г. по направлению: «Оценка недвижимости».
Степень участия в проведении оценки	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховой полис №0991R/776/40839/22, на страховую сумму 5 000 000 руб. Срок действия страхового полиса: с 02 декабря 2022 г. по 01 декабря 2023 г.
Стаж в оценочной деятельности	с 2014 г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» с 01.04.2019 г.
Место нахождения оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцёвский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Почтовый адрес оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцёвский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Адрес электронной почты:	tsurgaeva@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 103)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от

	<p>29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Фактический и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, р/с 40702810342030000204, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/40179/22 от 18.04.2022 г., действующий с 01.05.2022 г. по 30.04.2023 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения 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 объекта оценки. Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Сургаева Татьяна Викторовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Данные заказчика	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	«Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.	Проведение корректировок при расчетах

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
--	---

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: Квартира №10, расположенная по адресу: Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7.

Источник: данные документов, предоставленных Заказчиком

Сведения об износах и устареваниях

Информация о износах и устареваниях не предоставлены.

Общая информация о местоположении

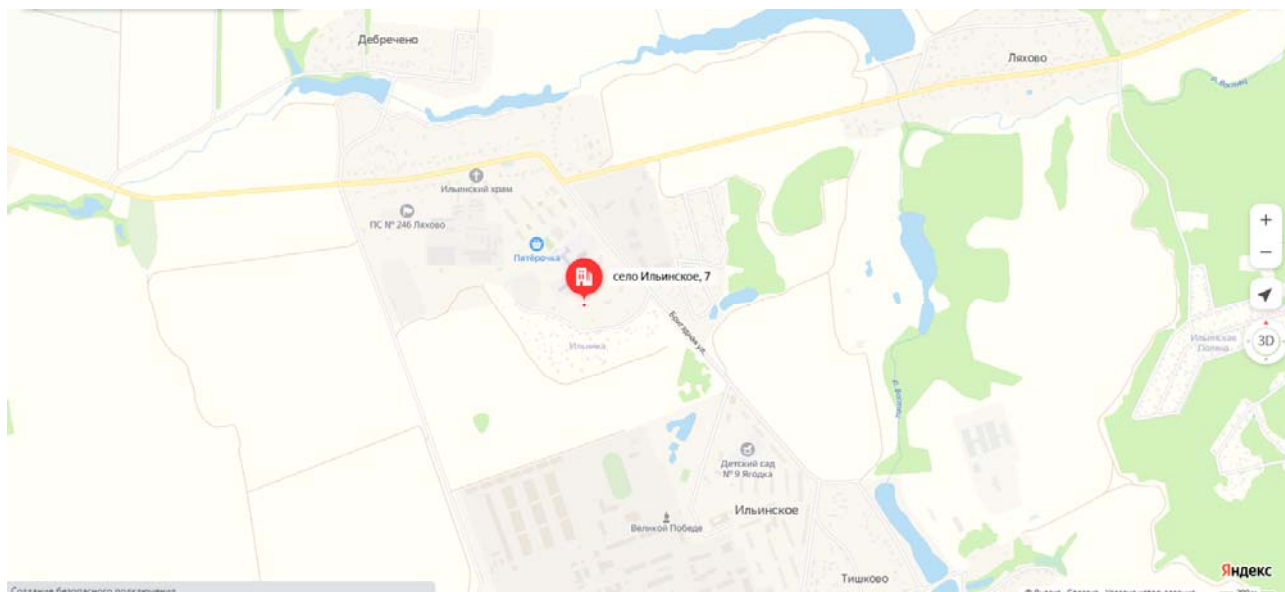


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 8. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7
Интенсивность движения транспорта около объекта	умеренная
Близость к остановке общественного транспорта	450 м. Автобусная остановка
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Социальная инфраструктура	Развитая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Школа, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптеки
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствует

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Таблица 9. Описание объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Наименование	Квартира	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
Назначение	Жилое помещение	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
Общая площадь, кв. м.	58,1	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
Этаж расположения	1/3	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
Кадастровый номер	50:28:0030201:127	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570

Правообладатель	Дорохин Алексей Евгеньевич	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
Вид права	Собственность 50-50-28/094/2010-093 от 29.12.2010	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
Ограничения и обременения	Запрещение регистрации 50:28:0030201:127-50/123/2022-2 от 19.07.2022 Ипотека 50:28:0030201:127-50/001/2019-1 от 16.10.2019	Отчет согласно сведениям ЕГРН 10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570
Год постройки	н/д	-
Коммуникации	водопровод, канализация, отопление, горячее/холодное водоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
Стены	панельные	Информация предоставлена Заказчиком
Техническое состояние	Удовлетворительное	Информация предоставлена Заказчиком
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Информация предоставлена Заказчиком
Проемы дверные	Деревянные	Информация предоставлена Заказчиком
Проемы оконные	ПВХ	Информация предоставлена Заказчиком
Наличие балкона/лоджии	есть	Информация предоставлена Заказчиком
Тип санузла	раздельный	Информация предоставлена Заказчиком
Физический износ	н/д	

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

- Анализ представленных документов позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах.
- Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
- Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать рынок коммерческой недвижимости.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

1. В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%).

Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в

декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее.

Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В помесечном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению¹ в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее.

Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%). По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г.

В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

9. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- 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. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- 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, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Рынок единых объектов недвижимого имущества традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В свою очередь, группы разделены на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой квартиру, предназначенную для личного проживания.

Обзор рынка объекта оценки

2022 год бьет все рекорды предыдущих лет по потрясениям рынка. Начало СВО, санкции, поиск новых партнеров смогли поколебать строительную отрасль, но все же она устояла. Довольно неплохо чувствует себя, в частности, московский рынок.

Сейчас на первичном рынке "старой" Москвы в реализации находится и 49,5 тыс. квартир и апартаментов площадью 2,6 млн кв.м. При этом на долю квартир приходится 86,5% всего предложения. За год размер экспозиции в этом сегменте вырос на 30%, тогда как размер предложения апартаментов – всего на 14%.

При этом на первичном рынке апартаментов "старой" Москвы в реализации находится 362,2 тыс. кв. м, показатель вырос на 9% за месяц и на 14% — за год. Всего это составляет 7,7 тыс. лотов (+4% за месяц, +33% за год). По данным аналитиков, 38,6% предложения приходится на бизнес-класс, по 29% и 27% -на комфорт- и премиум-классы.

По стадии строительной готовности 45,7% от всего предложения квартир и апартаментов находится на заключительной стадии строительной готовности. За год размер предложения на заключительной стадии вырос на 57,4%. На начальном цикле находится 35,4% экспозиции, за год ее размер снизился на 10,7%. Это крайне важно для покупателей.

Заход в проекты на раннем и среднем этапе строительства с учетом дисконтов в 20-30%, которые предлагают некоторые застройщики, конечно, может быть выгодным, поскольку к вводу дома в эксплуатацию цены все равно увеличатся. Однако динамика роста может различаться в зависимости от проекта.

По мнению экспертов рынка, спрос на новостройки в целом остается достаточно ограниченным, даже несмотря на массовые скидки от застройщиков в октябре-ноябре. При этом объем предложения, по сведениям Циан, вырос с начала 2022 года на 32%.

По данным Росреестра, за 11 месяцев 2022 года на первичном рынке жилья в Москве в старых границах зарегистрировано 55,57 тыс. ДДУ, за 11 месяцев прошлого года – 64,2 тыс. ДДУ. Количество сделок на первичном рынке уменьшилось на 13,5%.

При этом на вторичном рынке тоже не все гладко. В марте наблюдался ажиотажный спрос, затем покупательская активность резко просела, а в III квартале снова покупатели обратили свой взор на "вторичку".

При этом вторичный рынок быстрее первичного стал восстанавливаться от последствий объявления частичной мобилизации. Связано это с продажей квартир лицами, покинувшими Россию. Такие сделки проходят по доверенности, носят рискованный характер, но предполагают максимальный дисконт. Собственно, распродажа жилья эмигрантами – наиболее примечательная тенденция 2022 года на вторичном рынке.

В Циан подсчитали, что в 2022 году с января по первую декаду декабря рост средних цен в целом по России составил 10%. Отдельно по городам с населением от 500 тыс. человек без учета столичных агломераций рост составил 19% в 2022 году.

Если говорить о "старой" Москве, то цены на новостройки по итогам ноября незначительно снизились практически во всех сегментах, кроме комфорт-класса, где была обратная динамика. Средняя цена "квадрата" на рынке массовых новостроек увеличилась на 1,8% (до 272 тыс. рублей), а средний предлагаемый бюджет покупки вырос на 2,2% (до 11,75 млн рублей). Стоимость высокобюджетной "первички" осталась на уровне 491 тыс. рублей за кв.м и 33,21 млн рублей за объект.

"В годовом выражении средняя цена кв. метра новостроек "старой" Москвы выросла на 4,5%, а предлагаемый бюджет лота – на 1,3%. Средняя площадь лота на витрине уменьшилась на 3,7% (годом ранее составляла 58,5 кв.м)", — уточнила Доброхотова.

Больше всего за год подорожали массовые новостройки – на 7,8%, а по средней цене кв.м – высокобюджетные, показатель вырос на 11,4%.

Если смотреть по районам Москвы, то, согласно данным bNMAP.pro, с начала года цена снизилась только в ЗелАО – на 9%. Самый большой рост (+12%) средневзвешенной цены аналитики зафиксировали в СЗАО, далее с приростом в 11% следуют ВАО и ЮВАО.

Средневзвешенная цена кв.м на рынке апартаментов составляет 453,7 тыс. рублей (+2,4% за месяц, +8,2% за год). На апартаменты приходится не более 8% совокупного спроса на рынке "первички", из которого 56%

приходится на массовый сегмент. Средневзвешенная цена кв. м апартаментов комфорт-класса составляет 276,2 тыс. рублей.

Важной тенденцией на рынке новостроек стало фактическое отсутствие с апреля 2022 года роста цен внутри проекта в зависимости от стадии его готовности. Эксперт пояснила, что раньше параллельно с повышением стадии готовности дома цены на квартиры в нем поднимались минимум на 0,5% ежемесячно. Поэтому люди и покупали охотнее квартиры на стадии котлована. Но теперь такой тенденции нет, цены не растут. Условия на рынке больше не позволяют этого.

Также эксперты в один голос одной из ключевых тенденций называют непривычно высокий дисконт. Так, ранее размер скидок на столичные новостройки составлял в среднем 2%, а теперь порог начинается от 10% на отдельные лоты. Также для стимулирования потребительской активности девелоперы чаще стали предлагать различные виды рассрочки, отсроченных платежей, трейд-ин.

В этом году ипотека только усилила свои позиции основного инструмента поддержки спроса. Так, в декабре 2021 года 61% клиентов первичного рынка в столице совершали ипотечные сделки, а в октябре 2022 года доля таких покупок выросла до 81%.

Значимым для рынка событием 2022 стало появление субсидированной ипотеки от застройщиков со сверхнизкими ставками, благодаря которым рынок увидел ипотеку под 0,1%, и средние значения ставки на первичном рынке составляют порядка 4%. Это позволило вернуть спрос на жилье от застройщиков и сохранить рынок.

Рынок болезненно отреагировал на сообщение Минфина о возможном прекращении программы льготной ипотеки. Но чуда не произошло и программу продлили до середины 2024 года, подняв ставку с 7 до 8%. Также на месте семейная, IT, сельская ипотеки от государства и другие программы от девелоперов. Конечно, они уже не будут 0,1%, как "привык" потребитель, но останутся в пределах разумных значений, то есть, ниже рынка.

Таблица 10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание	Ссылка на объявление
Московская область, Домодедово городской округ, с. Ильинское, 110, ш. Каширское (54 км до МКАД), ш. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 (49 км до МКАД)	52	5 250 000	100 962	Предлагаю к продаже 2-х комнатную квартиру. В очень хорошем состоянии. Капитальный ремонт сделан в 2018 г. Заменена вся сантехника и сантехнические трубы. Установлены счетчики на горячую и холодную воду. Во всех комнатах ламинат. Квартира частично меблированная: кухонный гарнитур со встроенной техникой, шкаф-купе в комнате, мебель в ванной. В прихожей встроенные шкафы + антресоли. Установлены пластиковые окна. Балкон застеклен, снаружи облицован сайдингом. Квартира изолирована дополнительной металлической дверью с соседней квартирой. Благодаря этому есть дополнительный коридор-прихожая. Перед домом большая автостоянка. Детский сад, магазин, почта в шаговой доступности. Городок закрытый, вокруг зеленая благоустроенная территория, места для отдыха и прогулок, оборудованные детские площадки. Много молодых семей с детьми. Транспортная доступность до Москвы! Регулярно прямым рейсом отправляются автобусы, маршрутки. Так же возможно добраться до Москвы на электричке, до крупной стан ..., 9 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/283532157
Московская область, Домодедово городской округ, с. Ильинское, 107, ш. Каширское (54 км до МКАД), ш. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 (49 км до МКАД)	48	6 000 000	125 000	Продается 2 комн кв общ пл 48 кв.м. Жилая 30 кв.м. кухня 9 кв.м. с/у совмещен. Квартира находится в панельном доме. Сделан хороший ремонт. Пластиковые окна. Новая входная дверь. Застекленный балкон. Натяжные потолки с точечными светильниками. Новая мебель. Счетчики на воду. Практически вся мебель останется новым собственникам. Заезжай и живи. Цена 6 000 000 Номер объекта: #1/537954/18454, 23 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/283532165
Московская область, Домодедово городской округ, с. Ильинское, 110, ш. Каширское (54 км до МКАД), ш. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 (49 км до МКАД)	52	5 100 000	98 077	Продаю 2-х комнатную квартиру. Я собственник с 1993 г. В 2018 г - капитальный ремонт. Установлены пластиковые окна. Балкон застеклен, снаружи облицован сайдингом. Замена всех труб и сантехники. Установлены счетчики на горячую и холодную воду. Во всех комнатах ламинат. Квартира частично меблированная: кухонный гарнитур со встроенной техникой, шкаф-купе в комнате, мебель в ванной. В прихожей встроенные шкафы + антресоли. Косметический ремонт в 2023 г. Квартира готова к проживанию. Квартира изолирована дополнительной металлической дверью с соседней квартирой. Благодаря этому есть коридор-прихожая. Перед домом большая автостоянка. Детский сад, магазин, почта в шаговой доступности. Городок закрытый, вокруг зеленая благоустроенная территория, много зелени и мест для отдыха и прогулок, оборудованные детские площадки. Транспортная доступность до Москвы! Регулярно прямым рейсом отправляются автобусы, маршрутки до м Домодедовская. Так же возможно добраться до Москвы на электричке, до кр	https://www.cian.ru/sale/flat/282498045
Московская область, Домодедово городской округ, с. Ильинское, 107, ш. Каширское (54 км до МКАД), ш. Москва -	47,8	5 500 000	115 063	Квартира находится в панельном доме. Сделан хороший ремонт. Пластиковые окна. Новая входная дверь. Застекленный балкон. Натяжные потолки с точечными светильниками. Новая мебель. Счетчики на воду. Практически вся мебель останется новым собственникам. Заезжай и живи. Во дворе дома детская площадка, так же рядом магазин Пятерочка, пункты выдачи маркетплейсов.	https://www.cian.ru/sale/flat/283327986

Аэропорт Домодедово, А-105 (49 км до МКАД)				В 5 минутах ходьбы детский сад. В с. Ильинском находится школа, пешком 10 минут, а так же второй детский сад. Общественный транспорт ходит до ЖД станции Барыбино, а так же до метро Домодедовская., 25 фото	
Московская область, Домодедово городской округ, с. Ильинское, улица Бригадная, 61, ш. Каширское (54 км до МКАД), ш. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 (49 км до МКАД)	64	5 800 000	90 625	Продам 3-х комнатную квартиру. собственник. во дворе детский сад, 3 минуты пешком до автобусной остановки, рядом есть магазин 5 ка, школа, остановка автобуса и маршруток до Москвы, тихое и зеленое место. Рядом есть водоем., 13 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/278828798
Московская область, Домодедово городской округ, с. Ильинское, 110, ш. Каширское (54 км до МКАД), ш. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 (49 км до МКАД)	63	6 000 000	95 238	Магазины, почта, детский сад в шаговой доступности. Транспортная доступность : 15 минут до железнодорожной станции Барыбино, автобус 60,505, маршрутка 877; метро Зябликово-505,877., 12 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/283599732
Московская область, Домодедово городской округ, с. Ильинское, 111, ш. Каширское (54 км до МКАД), ш. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 (49 км до МКАД)	51,6	5 000 000	96 899	Продаётся 2 к. кв. г. Домодедово с. Ильинское, ул. Бригадная, д111. 3/5 панельного дома, общая площадь 51, кухня 8,5, комнаты отдельные, с/у отдельный. Квартира более 5 лет в собственности., 12 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/284171436
Среднее значение			103 123		
Минимальное значение			90 625		
Максимальное значение			125 000		

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, аналитических источников и интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента (Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Передаваемые права	0,02

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», к приведенному списку следует добавить поправку на торг, передаваемые права, время предложения (сделки).

Проанализировав приведенные списки ценообразующих факторов, оценщик пришел к выводу, что в рассматриваемом сегменте с учетом характеристик объекта оценки, имеющихся данных по объекту оценки, а также характеристик подобранных потенциальных аналогов (см. предыдущий раздел) учитывать следует следующие ценообразующие факторы:

Параметры сделки:

- **Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 130

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

- **Корректировка на изменение цен во времени** - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов.

- **Корректировка на условия финансирования сделки**, особые условия предложения, период предложения. Данные факторы не ограничены диапазонами и зависят от конкретных условий финансирования, предложения и периода.

Параметры местоположения:

- Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., данные показатели имеют следующие значения:

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,82	0,79	0,85
Окраины городов, промзоны	0,71	0,67	0,75
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,91	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,84	0,82	0,87
Окраины городов, промзоны	0,76	0,72	0,79

Параметры физических характеристик:

Материал стен. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91	0,94
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,75
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,83	0,81	0,86

Этаж расположения. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

- Критерием оценки **физического состояния здания** и его конструктивных элементов является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения его потребительских качеств. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., данный показатель имеет следующие значения:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии/новом доме к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/требующем ремонта к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,76	0,82

- на состояние отделки

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Наличие дополнительных компонент стоимости (оборудование, мебель и пр.)

Наличие в объекте недвижимости необходимого для эксплуатации оборудования и мебели может значительно повлиять на стоимость объекта. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

9.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной и ликвидационной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной и ликвидационной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж**Процедура метода сравнения продаж**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной и ликвидационной стоимости исследуемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

Согласно п. 22г ФСО № 7, 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.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади объекта недвижимости, что является типичным для рынка недвижимости (см. выводы из Анализа рынка).

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

В соответствии с п.11 г) ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «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 расчетов Оценщиком использованы наиболее близкие к объекту оценки аналоги. Так же не использованы аналоги, стоимость которых значительно отличается от средних значений, т.к. такие объекты могут обладать скрытыми недостатками и преимуществами, значительно влияющими на стоимость. В связи со значительными отличиями, Оценщик использовал лишь часть объекта аналога, наиболее близких к объекту оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние помещений или наличие/отсутствие мебели). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 11. Информация об объектах-аналогах¹

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7, кв 10	Московская область, Домодедово городской округ, Ильинское село, 111	Московская область, Домодедово городской округ, Ильинское село, 110	Московская область, Домодедово городской округ, Ильинское село, ул. Бригадная, 61	Московская область, Домодедово городской округ, Ильинское село, 110
Цена предложения в руб		5 000 000	6 000 000	5 800 000	5 250 000
Общая площадь квартиры	58,1	51,6	63,0	64,0	52,0
Тип дома	панельный	панельный	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Планировка	типовая	типовая	типовая	типовая	типовая
Этаж квартиры/этажность	1/3	3/5	3/5	1/5	5/5
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт
Наличие мебели		нет	нет	нет	есть
Источник ценовой информации		https://www.cian.ru/sale/flat/284171436/	https://www.cian.ru/sale/flat/283599732/	https://www.cian.ru/sale/flat/278828798/	https://www.cian.ru/sale/flat/283532157/
Цена за 1 кв. м.		96899	95238	90625	100962
Дата предложения		февраль 2023 г.	март 2023 г.	март 2023 г.	март 2023 г.

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{\text{ЕП}i} = Ц_{\text{ЕП}(i-1)} + Ц_{\text{ЕДН}} * K_i$$

¹ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

где:

Цепi – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

Ki- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{едн}^{(1)} \cdot K^{1,2,...,i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{ед(i+1)} + K_i$$

Обоснование корректировок

1.Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка на торг применена в размере – 7% в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г.

2.Корректировка на условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору не применяется.

3.Корректировка на условия продажи (особые условия)

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

4.Корректировка на время продажи

Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не применялась.

5.Корректировка на площадь

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г.

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв. м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

6. Корректировка на материал стен

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г.

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

7. Корректировка на этаж расположения

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

8. Корректировка на качество отделки

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г.

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог					
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931
	Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862

9. Корректировка на наличие мебели

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Средневзвешенная стоимость объекта оценки определяется методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Стоимость оцениваемого объекта определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 \text{ кв. м}} * K * S_{об},$$

где:

$C_{об}$ – стоимость Объекта оценки, руб.;

$C_{1 \text{ кв. м}}$ – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

$S_{об}$ – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7, кв 10	Московская область, Домодедово городской округ, Ильинское село, 111	Московская область, Домодедово городской округ, Ильинское село, 110	Московская область, Домодедово городской округ, Ильинское село, ул. Бригадная, 61	Московская область, Домодедово городской округ, Ильинское село, 110
Цена предложения в руб		5 000 000	6 000 000	5 800 000	5 250 000
Общая площадь квартиры кв.м	58,1	51,6	63,0	64,0	52,0
Тип дома	панельный	панельный	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Планировка	типовая	типовая	типовая	типовая	типовая
Этаж квартиры/этажность дома	1/3	3/5	3/5	1/5	5/5
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт
Наличие мебели		нет	нет	нет	есть
Источник ценовой информации		https://www.cian.ru/sale/flat/284171436/	https://www.cian.ru/sale/flat/283599732/	https://www.cian.ru/sale/flat/278828798/	https://www.cian.ru/sale/flat/283532157/
Цена за 1 кв. м.		96899	95238	90625	100962
Дата предложения		февраль 2023 г.	март 2023 г.	март 2023 г.	март 2023 г.
Поправка на торг		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость в руб		90116	88571	84281	93894
Поправка на дату предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость в руб		90116	88571	84281	93894
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		90116	88571	84281	93894
Поправка на материал стен		0,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость в руб		90116	82371	78382	87322
Поправка на этажность		-8,00%	-8,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость в руб		82907	75782	78382	82082
Поправка на качество внутренней отделки		-6%	-7%	0%	-6%
Скорректированная стоимость в руб		77725	70600	78382	76900
Поправка на наличие мебели		0%	0%	0%	-3%
Скорректированная стоимость в руб		77725	70600	78382	74593
Абсолютная величина валовой корректировки, %		21,3%	28,8%	14,0%	29,3%
Вес аналога		0,77	0,69	0,85	0,69
Весовой коэффициент аналога		0,25749	0,23042	0,28337	0,22872
Скорректированная цена продажи руб / кв.м.	75 553				
Скорректированная цена продажи квартиры, составит:	4 389 629	рублей	или округленно:	4 390 000	

11. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной и ликвидационной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках подхода, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	
Квартира №10, расположенная по адресу: Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7	4 390 000 (Четыре миллиона триста девятью тысяч)	Не применялся	Не применялся	4 390 000 (Четыре миллиона триста девятью тысяч)

12. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию составляет округленно:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках подхода, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	
Квартира №10, расположенная по адресу: Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7	4 390 000 (Четыре миллиона триста девятью тысяч)	Не применялся	Не применялся	4 390 000 (Четыре миллиона триста девятью тысяч)

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).
2. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.
3. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют
4. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
6. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

10. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и профессиональная ответственность застрахована.

11. Исполнитель в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Оценщик

Т.В. Сургаева



14. Список литературы

При определении рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом
Аналог 1.

The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment (2-комн. квартира, 51,6 м²) on the cian.ru website. The listing includes a floor plan, photos, and key details: location in Moscow (Дондаково), 34 km from MKAD, 49 km from the airport, and a price of 5,000,000 RUB. The apartment features a total area of 51.6 m², a living area of 30.4 m², and a kitchen of 8.3 m². It was built in 1999. The listing also includes a sidebar with financial calculators for interest rates and a credit history check.

Аналог 2

The screenshot shows a real estate listing for a 3-room apartment (3-комн. квартира, 63 м²) on the cian.ru website. The listing includes a photo of the interior, a floor plan, and key details: location in Moscow (Дондаково), 34 km from MKAD, 49 km from the airport, and a price of 6,000,000 RUB. The apartment features a total area of 63.0 m², a living area of 44.0 m², and a kitchen of 9.0 m². It was built in 1992. The listing also includes a sidebar with financial calculators for interest rates and a credit history check.


Аналог 3

Обновлено вчера, 14:58 • 132 просмотра, 4 закладки

3-комн. квартира, 64 м²

Московская область, Дзержинский городской округ, Истринское с/пос., Британская, 61 На карте
Д/п. Каширское шоссе 54 км от МКАД Д/п. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 47 км от МКАД

В избранное Сравнить Показать фото



13 фото

Общая площадь: 64.0 м² Этаж: 1 из 5 Тип постройки: 1976

Продан 3-х комнатную квартиру, собственник, во дворе детский сад, 3 минуты пешком до автобусной остановки, рядом есть магазин 5 км, школа, остановка автобуса и маршрут до Москвитинское и зеленое место. Рядом есть водоем.

О квартире **О доме** Подписаться на дом

Тип жилья: Вторичка Под.постройки: 1976
Общая площадь: 64 Тип дома: Кирпичный

5 800 000 Р

Ссылка на изменение цены

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра: 90 625 Р/м²
Успеша сделки: свободная продажа
Ипотека: 800-000

Позвонить телефону Написать

Агентство: ID 12913523

Семейная ипотека 3.5%

Ипотека по ставке от 3.5% на приобретение жилья в новостройках, клубный дом у метро. Скидка до 20% до 31.03.2020. От 8 млн Р. Погашаемая сумма: 300 000 Р. Максимальная сумма: 3 000 000 Р.

АЦИАН.ИПОТЕКА
Срок возврата в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 8.49%

Аналог 4


Недвижимость в Дзержинском • Продажа • Продажа 2-комнатной квартиры в Дзержинском • г. Истринское • Каширское шоссе • Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе

Обновлено сегодня, 15:27 • 33 просмотра, 2 закладки

2-комн. квартира, 52 м²

Московская область, Дзержинский городской округ, Истринское с/пос., 110 На карте
Д/п. Каширское шоссе 54 км от МКАД Д/п. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 47 км от МКАД

В избранное Сравнить Показать фото



9 фото

Общая площадь: 52.0 м² Жилая площадь: 30.0 м² Площадь кухни: 9.0 м²
Этаж: 5 из 5

Предлагается в продаже 2-х комнатная квартира. В очень хорошем состоянии. Капитальный ремонт (сделан в 2018 г.). Заменены все световые и сантехнические трубы. Установлены счетчики на горячую и холодную воду. Во всех комнатах ламинат. Квартира частично меблирована: кухонный гарнитур со встроенной техникой, шкаф-купе в комнате, мебель в ванной. В прихожей встроены шкафы-антресоли. Установлены пластиковые окна. Балкон застеклен, снаружи обшитый сайдингом. Квартира изолирована дополнительной металлической дверью с соседней квартирой. Благодаря этому есть дополнительный коридор-прихожая.

Читайте полностью

5 250 000 Р

Ссылка на изменение цены

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра: 100 962 Р/м²
Успеша сделки: свободная продажа

Позвонить телефону Написать

Агентство недвижимости: PORTAL ESTATE

Инвестор: Анна Мария Антонова

Проверьте кредитную историю кредитория

Решение за 15 минут. От 15 000 Р. От 15 000 Р. От 15 000 Р.

АЦИАН.ИПОТЕКА
Срок возврата в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 8.49%

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Сургаев
фамилия
Станислав Анатольевич
имя, отчество
гражданин России
гражданин

« 02 » октября 1990 г.
неполнолетность (вписан, если родился в день акта о заключении брака)
место рождения
г.Саранск

и
Воробьева
фамилия
Татьяна Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданка

« 19 » ноября 1990 г.
неполнолетность (вписан, если родился в день акта о заключении брака)
место рождения
г.Саранск

заключили брак
09.09.2017
число, месяц, год (прописью в русском)
девятого сентября
две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года сентября месяца 09 числа
составлена запись акта о заключении брака № 1125

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Сургаев
жене Сургаева

Место государственной регистрации Дворец бракосочетания Управления записи
актов гражданского состояния Администрации городского округа Саранск
Республики Мордовия, Россия

Дата выдачи « 09 » сентября 2017 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния
Ненюкова Л.П.

П-ЖК № 576338

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025625-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сургаевой Татьяне Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор




А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «РУСОЦЕНКА» Москва, 2021 г. - 6 - 10 см. 401

ПОЛИС №0991R/776/40839/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		2 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40839/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Сургаева Татьяна Викторовна Адрес регистрации или ИНН: 132812792443	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 2 декабря 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 1 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 2 декабря 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 2 декабря 2022 г. по 1 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Сургаева Татьяна Викторовна		 в лице Руководителя направления «Договоры страхования» (Московский региональный центр корпоративной безопасности) правление коммерческого страхования/Договора страхования ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

ПОЛИС № 0991R/776/40179/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		18 апреля 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40179/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Русоценка» 127018, город Москва, ул. Суцёвский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН 5032226063 / КПП 771501001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2022 г. по 30 апреля 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 мая 2022 г. по 30 апреля 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Русоценка»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Генерального директора  Микеева Максима Александровича, действующего на основании приказа	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

Договор (Первичный/Проползание) - 0991R/776/2012/721
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435,
kushnirov@alfastrah.ru

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы



Отчет согласно сведениям ЕГРН

(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Отчет об объекте недвижимости

характеристиках объекта недвижимости

Сведения о

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570			
Кадастровый номер:	50:28:0030201:127		
Номер кадастрового квартала:	50:28:0090221		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.05.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 030-011-8752/10; Условный номер 50-50-28/094/2010-092		
Местоположение:	Московская область, г Домодедово, с Ильинское, д 7, кв 10		
Площадь:	58.1		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1931551.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:28:0090221:369		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570			
Кадастровый номер:	50:28:0030201:127		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		

Раздел 2 Лист 3

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570			
Кадастровый номер:		50:28:0030201:127	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:50-28/094/2010-093 29.12.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		19.07.2022 11:49:23
	номер государственной регистрации:		50:28:0030201:127-50/123/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, 146910/22/50006-ИП, № 780079269/5006, выдан 18.07.2022, Домодедовское ГОСП ГУФССП России по Московской
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570			
Кадастровый номер:		50:28:0030201:127	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		16.10.2019 15:03:19
	номер государственной регистрации:		50:28:0030201:127-50/001/2019-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 120 мес.
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № ИФ-0420318693 / 5169352787, выдан 04.09.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
10.03.2023г. № КУВИ-001/2023-58954570			
Кадастровый номер:		50:28:0030201:127	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Фотографии объекта оценки



