

**ООО "Мобильный Оценщик"**

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,  
ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком.  
49,55

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.  
ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001  
Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80  
Эл. почта: [info@ocenka.mobi](mailto:info@ocenka.mobi)  
Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



# ОТЧЁТ № 1-231121-500847

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ АПАРТАМЕНТОВ

---

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, вн.тер.г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ  
ТВЕРСКОЙ, ПЕР БОЛЬШОЙ КАРЕТНЫЙ, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

**27 НОЯБРЯ 2023 ГОДА**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

**27 НОЯБРЯ 2023 ГОДА**

ЗАКАЗЧИК:

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»**



OCENKA.MOBI

г. Москва, 2023 год

## Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	10
1.5	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	10
1.6	Сведения о заказчике	10
1.7	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.8	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.8.1	Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	10
1.8.2	Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	11
1.8.3	Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки	11
1.9	Термины и определения	12
2	Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик	14
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	15
2.5	Имущественные права на объект оценки	16
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	18
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-сентябрь 2023 г.	18
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки г. Москвы за январь-сентябрь 2023 года	19
3.1.3	Макроэкономика - данные за сентябрь-октябрь 2023 года	19
3.1.4	Ключевые события 2023 года в области недвижимости	26
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Москвы по итогам октября 2023 года	31
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	33
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	34
3.6	Основные выводы	39
4	Анализ ликвидности объекта оценки	40
5	Анализ наиболее эффективного использования	41
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	42
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	42
6.2	Расчет рыночной стоимости затратным подходом	43

6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	43
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	43
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	44
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	48
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	54
7	Согласование результатов оценки	57
8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	58
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	60
10	Фотографии объекта оценки	61
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	64
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	70
13	Документы оценщика	77

# 1 Общие сведения и выводы

## 1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №50003821932 на проведение оценки от 29.10.2021 г. и Задание на оценку №1-231121-500847 от 21.11.2023
<b>Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</b>	<p>Объект оценки: Апартаменты, назначение – нежилое, общей площадью 136 м<sup>2</sup>, расположенная по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Каратный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3, кадастровый (условный) номер: 77:01:0001093:3670.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность</p> <p>Оцениваемое право: Право собственности</p> <p>Правообладатели: Ягодкин Владимир Владимирович</p> <p>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона</p> <p><b>В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</b></p>
<b>Цель оценки</b>	Для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости.
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - 27 ноября 2023 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p>Предпосылки ликвидационной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - 27 ноября 2023 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 3 мес.</li> </ul>
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Дата составления отчета</b>	27 ноября 2023 года

**Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:**

<b>Рыночная стоимость</b>	61 690 000 (Шестьдесят один миллион шестьсот девяносто тысяч) руб., с учетом НДС
<b>Ликвидационная стоимость</b>	49 920 000 (Сорок девять миллионов девятьсот двадцать тысяч) руб., с учетом НДС
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.</p> <p>В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной 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.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»".</p>

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: \_\_\_\_\_ Прокопенко Е.А.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №23-2/08 от 01.08.2023: \_\_\_\_\_ Ходаева О.В.

## 1.2 Задание на оценку

<b>Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</b>	Объект оценки: Апартаменты, назначение – нежилое, общей площадью 136 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Картеный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3, кадастровый (условный) номер: 77:01:0001093:3670. Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Ягодкин Владимир Владимирович Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона <b>В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</b>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Не имеет составных частей.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Апартаменты, назначение – нежилое, общей площадью 136 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Картеный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
<b>Цель оценки</b>	Для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости.
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>Дата оценки - 27 ноября 2023 г.</li> <li>Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p>Предпосылки ликвидационной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>Дата оценки - 27 ноября 2023 г.</li> <li>Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 3 мес.</li> </ul>
<b>Дата оценки</b>	27 ноября 2023 года

**Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку**

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

**Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку**

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

**Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации**

Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.

<b>Форма составления отчета об оценке</b>	В форме электронного документа
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки</b>	<p>Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Фотоматериалы;</li> <li>• Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (актуальная на дату оценки);</li> <li>• Копия технического паспорта БТИ;</li> </ul>
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
<b>Специфические требования к Отчету об оценке</b>	Отсутствуют.
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b>	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Отсутствует.

## 1.3 Сведения об оценщике

### Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО "Мобильный Оценщик"
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1077847398419 от 15.05.2007
<b>Юридический адрес организации</b>	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
<b>Адрес для корреспонденции</b>	109147, г. Москва, а/я 132
<b>Контактная информация</b>	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: <a href="mailto:info@ocenka.mobi">info@ocenka.mobi</a> , веб-сайт: <a href="https://ocenka.mobi">https://ocenka.mobi</a>
<b>Банковские реквизиты</b>	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
<b>Сведения о страховании ответственности</b>	Страховой полис № 2200SB40R8618 от 15.09.2023 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 24.09.2023 г. по 23.09.2024 г.
<b>Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### Сведения об оценщике

<b>ФИО</b>	Прокопенко Екатерина Андреевна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	СРО «СФСО», рег. №992, дата вступления 10.06.2022 г., адрес: город Москва, Марксистская улица, дом 34, корпус 10.
<b>Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033704-1 от 03.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	5 лет
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис страхования ответственности оценщика № 2300SB40R5533, выдан САО «ВСК» 06.06.2023 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2023 по 07.06.2024
<b>Контактная информация</b>	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: <a href="mailto:help@ocenka.mobi">help@ocenka.mobi</a>
<b>Место нахождения оценщика</b>	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## **1.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## **1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## **1.6 Сведения о заказчике**

<b>Наименование организации полное</b>	Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1027700132195, 16.08.2002
<b>ИНН/КПП</b>	7707083893 / 773601001
<b>Юридический адрес</b>	Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19

## **1.7 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке**

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

## **1.8 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки**

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

### **1.8.1 Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку**

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.

- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

#### **1.8.2 Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку**

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в цели оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

#### **1.8.3 Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки**

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с заданием на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком, фотографии внутренних помещений частично представлены. В связи с этим оценщик делает допущение, что тип отделки оцениваемых апартаментов класс качества без отделки и состояние отделки как хорошее состояние, планировка комнаты соответствует поэтажному плану БТИ.
- В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
- Объект оценки апартаменты, использующиеся в качестве жилого помещения. В распоряжении оценщика отсутствует отдельный Справочник корректировок для апартаментов, но, поскольку ценообразующие факторы апартаментов сопоставимы с ценообразующими факторами квартир, оценщик для расчета рыночной стоимости использует следующие справочники: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, апартаментов, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г. и данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gupka/statistika-na-01-10-2023g>.
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

## 1.9 Термины и определения

*Отчет об оценке объекта оценки* (далее - *отчет об оценке*) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI)

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

*Дата оценки* - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

*Метод оценки* представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

*Сравнительный подход* - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

*Доходный подход* - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

*Затратный подход* - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

*Предпосылки стоимости* - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

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

*Цена объекта оценки* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

*Стоимость* - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО II)

*Результат оценки* (*итоговая стоимость объекта оценки*) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

*Цель оценки* представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

*Допущение* представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

*Типичный рыночный срок экспозиции* объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

*Сокращённый срок экспозиции* объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

*Ликвидационная стоимость* объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ №135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

*Пользователи результата оценки* - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

*Затраты замещения (стоимость замещения)* представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равносовенную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

*Наиболее эффективное использование* представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

*Право собственности* согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

*Аренда (имущественный найм)* – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

## 2 Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик

### 2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 12 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов является достаточным и соответствует целям оценки и специфике объекта оценки.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-33321875 от 10.02.2023 года
2. Поэтажный план
3. Экспликация
4. Акт проверки от 16.11.2023 года

По результату проведённого анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объем представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфике объекта оценки.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

### 2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

<b>Адрес</b>	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Каретный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3
<b>Район, микрорайон</b>	ЦАО; Тверской
<b>Расстояние от метро</b>	440 метров от ст. метро «Цветной бульвар»
<b>Объекты транспортной инфраструктуры</b>	«Цветной бульвар» (Серпуховско-Тимирязевская линия) (метро) 440 м; «Трубная» (Люблино-Дмитровская линия) (метро) 900 м; «Пушкинская» (Таганско-Краснопресненская линия) (метро) 1,200 м
<b>Обеспеченность обществ. транспортом</b>	Отличная
<b>Прилегающая транспортная магистраль</b>	улица Садовая-Самотёчная - менее 1 км
<b>Преобладающая застройка микрорайона</b>	Смешанная
<b>Плотность застройки</b>	Смешанная
<b>Объекты социальной инфраструктуры</b>	Школа, детский сад, магазины, аптека, кафе, гостиница, банк, музей
<b>Субъективная оценка соц. инфраструктуры</b>	Средняя
<b>Объекты промышленной инфраструктуры</b>	Не обнаружено
<b>Экологическая обстановка</b>	Благоприятная
<b>Дополнительная существенная информация</b>	Отсутствует

*Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)*

### 2.3 Общая характеристика здания

<b>Год постройки</b>	2012
<b>Возраст здания, лет</b>	11

<b>Срок службы, лет</b>	150
<b>Группа капитальности</b>	1
<b>Остаточный срок службы, лет</b>	139
<b>Физический износ, %</b>	7%
	Износ определен расчёты путем на основании эффективного срока жизни здания: И (%) = ЭВ / ЭЖ × 100%, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.
	Таким образом, И (%) = (2023 - 2012) / 150 × 100% = 7%
<b>Кол-во этажей в здании</b>	9
<b>Тип/планировка здания</b>	Монолитный
<b>Материал стен</b>	Монолитный
<b>Материал перекрытий</b>	Железобетонные
<b>Общее состояние дома</b>	Хорошее
<b>Состояние внешней отделки</b>	Хорошее
<b>Наличие подвала</b>	Есть
<b>Лифт</b>	Есть
<b>Состояние подъезда</b>	Есть
<b>Информация об аварийности здания</b>	По результатам визуального осмотра здание находится в хорошем состоянии, таким образом, по мнению Оценщика, здание, в котором расположен объект оценки, не подлежит сносу и капитальному ремонту с отселением.
<b>Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт</b>	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
<b>Дополнительная информация о здании</b>	Отсутствует

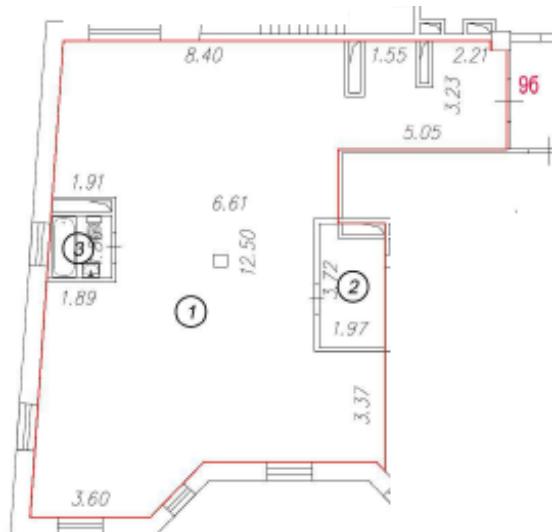
Источники информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>,  
[https://domclick.ru/building/cao--tverskoj--bolshoj-karetnyj-pereulok--24s2?ysclid=lpiguds3779339376&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F](https://domclick.ru/building/cao--tverskoj--bolshoj-karetnyj-pereulok--24s2?ysclid=lpiguds3779339376&utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F),  
<https://egrp365.org/reestr?egrp=77:01:0001093:3512>

## 2.4 Характеристика объекта оценки

<b>Количество комнат</b>	1
<b>Этаж</b>	3
<b>Общая площадь без учёта летних помещений, м<sup>2</sup></b>	136
<b>Площадь комнат, м<sup>2</sup></b>	125,9
<b>Вспомогательные помещения</b>	10,1

Балкон/лоджия, площадь	Нет
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Без отделки
Состояние (Износ (ремонт)) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Хорошее
Санузел	Совмещенный: санузел - 3,5 кв.м
Наличие перепланировки	Планировка апартаментов соответствует поэтажному плану БТИ.

#### Поэтажный план



Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Апартаменты – находятся в состоянии без отделки. Межкомнатные двери не установлены. Оценщик исходил из допущения, что после проведения ремонтных работ все двери будут установлены в соответствии с планом БТИ.

*Источники информации: Поэтажный план, экспликация*

## 2.5 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения договора купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки — нежилое помещение (апартаменты), зарегистрированные права — право собственности, правообладателем является Ягодкин Владимир Владимирович.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

### 3 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

#### 3.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

##### 3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-сентябрь 2023 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития.

	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодию 2022 г.	Справочно 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодию 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 <sup>1)</sup>	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 <sup>2)</sup>	98,7

2) Оценка.

	Сентябрь 2023 г.	В % к сентябрю 2022 г.	Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно		
				сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	августу 2022 г. в % к августу 2021 г.	январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	106,8	104,8	97,5	105,4
Индекс промышленного производства		105,6	101,0	103,3	98,0	100,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	2135,1	112,7	в 2,4р.	101,3	114,7	196,0
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	9,5	100,9	93,6	100,7	92,0	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,8	101,4	96,8	98,7	93,3	96,0
в том числе железнодорожного транспорта	211,5	98,9	96,7	101,0	98,3	96,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4124,2	112,2	97,9	104,7	89,1	96,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1249,5	104,1	98,5	104,2	102,6	99,4
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,4	113,7	100,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,7	104,7	98,8	103,8	99,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	80,2	102,1	81,7	88,2	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,6	93,5	76,2	70,9	93,8

	Август 2023 г.	В % к августу 2022 г.	Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.	Справочно		
				август 2022 г. в % к августу 2021 г.	июль 2022 г. в % к июлью 2021 г.	январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	69439	115,1	97,1	113,2	112,9	96,1
реальная		109,5	96,8	107,5	98,8	96,6

Жилищное строительство. В сентябре 2023 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 44,7 тыс. жилых домов. Всего построено 114,3 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2023 г. возведено 8,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 347,4 тыс. жилых домов. Всего построено 971,7 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 48,0 млн кв. метров, или 60,2% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2023 года.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2023.pdf>

### 3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки г. Москвы за январь-сентябрь 2023 года

	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь-Сентябрь 2023 г. в % к Январю-Сентябрю 2022 г.	Справочно		Январь-Сентябрь 2022 г. в % к Январю-Сентябрю 2021 г.
		Сентябрю 2022 г.	Августу 2023 г.		Сентябрю 2021 г.	Августу 2022 г.	
Индекс промышленного производства	х	120,5	113,6	113,2	125,3	105,9	118,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	24359,4	19,4	115,0	11,9	74,5	97,7	118,7
обрабатывающие производства	1021604,1	135,4	105,0	102,7	91,3	102,0	106,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	65477,2	101,7	104,1	115,5	97,9	119,1	99,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	17443,0	93,1	101,4	12,5	131,2	111,9	113,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	166630,7	105,5	107,1	110,6	111,6	113,7	108,0
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	515,2	68,9	98,6	95,9	89,3	158,9	92,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	578207,8	117,4	104,4	103,0	79,2	103,1	90,0
Оборот общественного питания, млн рублей	51520,2	111,0	122,9	116,3	102,9	120,0	108,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	301618,5	110,3	98,8	109,5	103,0	100,0	109,9
Индекс потребительских цен, %	х	105,8	100,8	105,4	113,3	99,9	113,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	23,3	71,8	100,2	х	87,2	99,8	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	122328,6	111,6	95,3	108,0	107,4	94,2	110,3
реальная	х	106,5	95,1	102,6	94,2	94,6	97,4

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2023 г. составил 166 630,7 млн рублей или 105,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 107,1% к августу 2023 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе -сентябре 2023 г. составил 1 241 655,9 млн рублей или 110,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организаций, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в сентябре 2023 г. на 83 315,4 млн рублей или 122,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-сентябре 2023 г. выполнено работ и услуг на 622 925,7 млн рублей или 128,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Источник информации: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgkclefindmkaj/https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-сентябре%202023%20года».pdf

### 3.1.3 Макроэкономика - данные за сентябрь-октябрь 2023 года

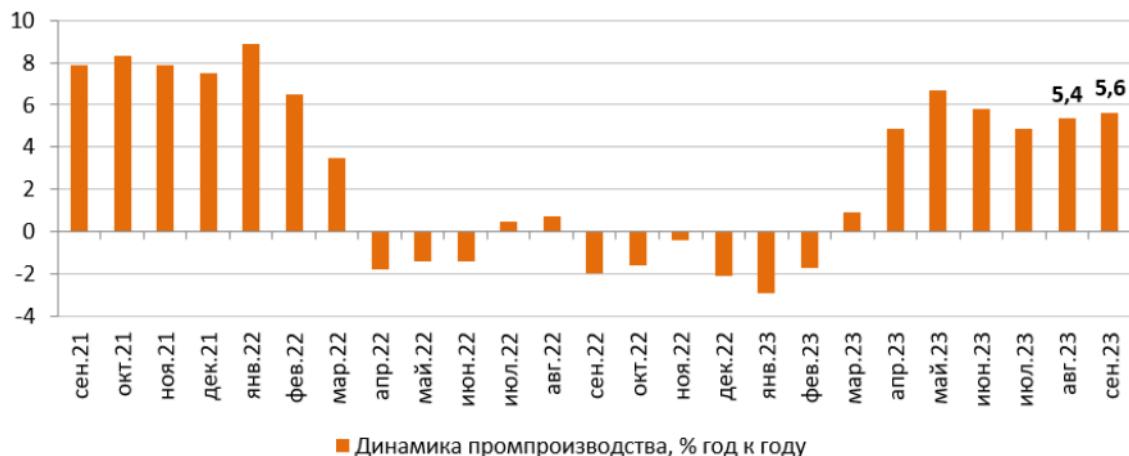
В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в сентябре и октябре 2023 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в сентябре 2023 года в 5,2% после увеличения на аналогичную величину в августе. По итогам января-сентября 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,8%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в августе 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, при этом его темп увеличился до 5,4% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 4,9% в июле. В сентябре же темп роста показателя ускорился до 5,6%. По итогам девяти месяцев промышленное производство показывает рост на 3,3%.

## Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что с июля снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось сначала с 1,5% до 1,2%, а в сентябре – до 0,7%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост в августе-сентябре, напротив, ускорился с 9,5% до 10,3% в августе и до 10,9% в сентябре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь в августе рост замедлился с 2,7% до 2,1%, а в сентябре - сменился падением на 3%. В сегменте «Водоснабжение» рост выпуска в августе замедлился с 8% до 2,3%, а в сентябре – практически сошел на нет, составив 0,3%.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'23	+1,7	+11,9	-0,6	-6,4
Июнь'23	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль'23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Август'23	-1,2	+10,3	+2,1	+2,3
Сентябрь'23	-0,7	+10,9	-3,0	+0,3
Январь-сентябрь'23	-1,2	+7,1	+0,1	-2,6

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в августе-сентябре было обусловлено увеличением темпов роста в «Обрабатывающих производствах», а также замедлением отрицательной динамики в «Добыче полезных ископаемых». При этом отрасли «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» внесли отрицательный вклад в общий результат индекса промышленного производства, так как ситуация с динамикой объемов выпуска там ухудшилась. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

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

Вид продукции	Январь-сентябрь 2023	Сентябрь 2023 / Сентябрь 2022	Январь-сентябрь 2023 / Январь-сентябрь 2022
Добыча угля, млн тонн	315,0	-1,4%	+0,9%
Природный газ, млрд м3	380,0	+1,5%	-11,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	23,6	+3,2%	-4,4%
Мясо скота, млн тонн	2,7	+5,4%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,8	-1,3%	+0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,4	+6,3%	+10,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	154,0	-3,1%	+2,3%
Спецодежда прочая, млрд руб.	38,0	+23,8%	+47,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,0	-6,5%	-6,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,4	+6,5%	+1,8%
Цемент, млн тонн	49,0	+3,6%	+2,3%
Бетон товарный, млн м3	50,4	+9,5%	+12,6%
Прокат готовый, млн тонн	48,3	+6,4%	+3,2%
Трубы стальные, млн тонн	10,1	-1,9%	+3,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	358,0	> в 2,7 раза	+2,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	118,0	+45,2%	+14,0%

В добывающем сегменте отметим продолжение умеренного снижения добычи угля на 1,4%, при этом с начала года по-прежнему отмечается слабое увеличение добычи на 0,9%. Объемы добычи природного газа в отчетном периоде, напротив, оставались положительными (в августе-сентябре темпы роста составляли 1,4-1,5%), тем не менее, по итогам девяти месяцев отмечается падение добычи на 11,4%. Что касается СПГ, то в последние месяцы объемы его добычи вели себя волатильно: так, в августе добыча падала на 12%, а в сентябре - увеличилась на 3,2%. По итогам января-сентября добыча снизилась на 4,4%.

В продовольственном сегменте в августе-сентябре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота в сентябре увеличилось на 5,4%, а с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство мяса птицы, напротив, сократилось на 1,3%, а по итогам 9 месяцев выпуск увеличился на незначительные 0,2%. Производство рыбной продукции в сентябре прервало двузначные темпы роста (в августе рост на 22,0%, в сентябре - увеличение на 6,3%), при этом по итогам января-сентября темпы роста производства составляют умеренные 10,4%.

В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в сентябре выпуск вырос на 23,8% (в августе рост составлял 27,5%). За девять месяцев объемы производства спецодежды выросли на 47,4%. При этом выпуск трикотажных и вязаных изделий перешел к сокращению на 3,1%. С начала года производство этой позиции увеличилось на 2,3%.

Динамика производства стройматериалов в августе-сентябре была положительной по большинству основных групп строительных товаров, за исключением керамических кирпичей. Их производство сократилось в сентябре на 6,5%, а с начала года показывает снижение на 6%. В остальном, лидером по темпу роста среди строительных материалов остается бетон (+9,5% в сентябре, с начала года рост составляет 12,6%), а с наименьшей скоростью увеличивается производство цемента (+3,6%, с начала года: +2,3%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по большинству позиций также была положительной, однако при этом в сентябре перешло к снижению производство стальных труб (-1,9%, с начала года сохраняется рост на 3%). В остальном, производство готового проката увеличилось на 6,4% после роста на 6,3% в августе (по итогам января-сентября рост выпуска составляет 3,2%). Что же касается выпуска автомобилей, то в сентябре сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства легковых авто в 2,7 раза, при этом падение с начала года впервые сменилось ростом на 2,7% после -9,6% по итогам января-августа). Что же касается выпуска грузовых авто, то его рост в сентябре ускорился до 45,2% после роста на 19,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 14% после увеличения на 10% за январь-август.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2023 уже 1 ноября. Этот показатель составил 21,42 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,88 трлн руб. Таким образом, накопленная с начала года сальдированная прибыль увеличилась на 0,8%, после снижения на 11,6% месяцем ранее.

Показатель	Январь-август	Справочно:
	2023 г.	Январь-август 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 21 417,2	+ 20 879,9
Доля убыточных предприятий	27,4%	28,9%

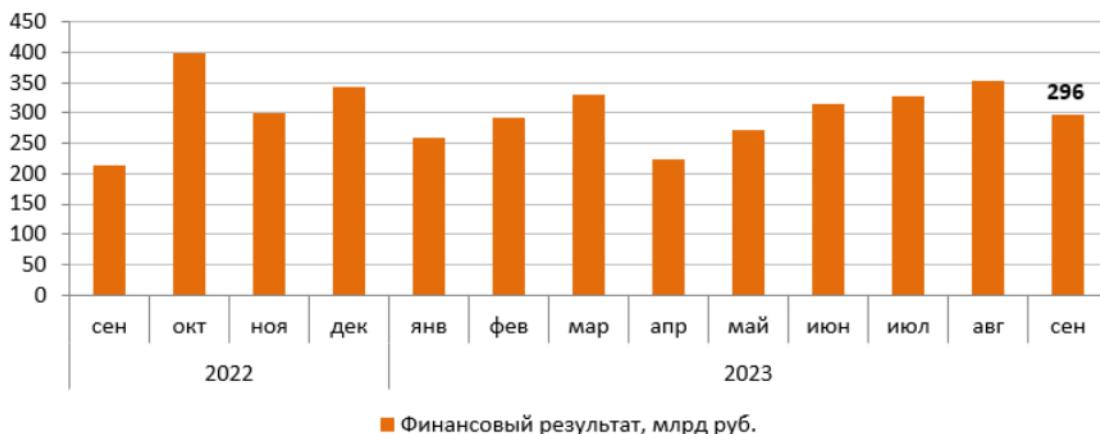
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-августе 2023 г., млрд руб.	Январь-август 2023 г. / Январь-август 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+384,2	-23,4%
Добыча полезных ископаемых	+4 408,5	-5,0%
Обрабатывающие производства	+6 685,9	-8,8%
Обеспечение электроэнергии, газом и паром, в т. ч.:	+1 182,3	+78,5%
производство, передача и распределение электроэнергии	+1 106,3	+72,7%
Водоснабжение	+70,4	+26,3%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 586,7	-39,4%
Строительство	+563,4	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение, в т.ч.:	+1 266,8	+6,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+41,9	+82,2%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-5,8	-
Информация и связь	+675,8	> в 2,8 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+48,2	-11,5%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировало положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 5,8 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Информация и связь, нараставшая свой финансовый результат в 2,8 раза, Строительство (рост в 2,2 раза), а также Обеспечение электроэнергии, газом и паром (+78,5%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Оптовой и розничной торговле (-39,4%). Сегменты Добыча полезных ископаемых и Обрабатывающие производства показали снижение в пределах 10%. Вероятно, негативным фактором здесь выступает сокращение объемов добычи. Кроме того, обращает на себя внимание падение сальдированного финреза в Сельском хозяйстве, которое составило 23,4%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в августе 2023 года составила 353 млрд руб., а в сентябре она сократилась до 296 млрд руб. По пояснениям Банка России, прибыль в августе поддержало ослабление рубля, а в сентябре, напротив, банки фиксировали сокращение доходов от валютной переоценки. За девять месяцев 2023 года сектор заработал 2,7 трлн руб. по сравнению с убытком в 815 млрд руб. за аналогичный период 2022 года..

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций сентября 2023 года отмечает, что компании продолжали предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц корпоративное кредитование выросло на 2% (+1,4 трлн руб.) после увеличения на 1,7% в августе. По данным ЦБ, значительный объем кредитов предоставлен горнometаллургическим, нефтегазовым и энергетическим компаниям. Кроме того, около 15% прироста пришлось на проектное финансирование строительства жилья, а также профинансираны отдельные крупные сделки по покупке бизнеса у иностранных компаний, уходящих с российского рынка. По мере увеличения ставок, темпы роста корпоративного кредитования должны замедляться. Что касается ипотечных кредитов, то темпы роста ипотеки в сентябре сохранились на чрезвычайно высоком уровне в 4,2% после роста на 3,7% в августе. С начала года прирост ипотечного портфеля составил 23,5%, что выше аналогичного показателя исключительного 2021 года. По объему в сентябре было выдано 955 млрд руб., что на 12% выше, чем в августе (849 млрд руб.). По состоянию на конец сентября объем портфеля достиг 17,1 трлн руб. Такой объем выдач может быть связан со стремлением людей взять ипотеку до повышения первоначального взноса по льготным программам, а также с опасением дальнейшего роста цен на квартиры на фоне ослабления курса рубля.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в сентябре на фоне увеличения ставок его рост существенно замедлился, увеличившись на 1,5% после роста на 2,4% в августе. Способствовать этому также могло удорожание стоимости кредитования, а также некоторое замедление потребительской активности. С другой стороны, банки могли сократить объем предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (комплекса превентивных мер, направленных на минимизацию системного риска финансового сектора). Так, с 1 сентября были повышенены надбавки к коэффициентам риска по высокорискованным кредитам.

Отметим также, что в сентябре средства на счетах юридических лиц выросли на 332 млрд руб. (+0,7%), главным образом в нефтегазовой, металлургической и энергетической отраслях. Что же касается средств населения, то, по данным ЦБ, в сентябре население активно размещало средства на депозиты, причем с короткими сроками, так как по ним банки предлагали наиболее привлекательные ставки. Общий объем средств вырос на 1% после увеличения на 0,8% в августе, и на конец сентября размер средств населения составил 40,9 трлн руб. Ускорение темпов роста объема средств населения на банковских счетах может свидетельствовать о снижении потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в сентябре и октябре 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,11-0,28%. За весь сентябрь рост цен составил 0,87% (в сентябре прошлого года инфляция составила 0,05%). При этом по итогам октября цены выросли на 0,83% (в октябре 2022 года рост цен составил 0,18%). С начала года по состоянию на 1 ноября 2023 года потребительские цены выросли на 5,47% (за январь-октябрь 2022 года рост цен составлял 10,66%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец октября инфляция ускорилась до 6,7% по сравнению со значением в 6%, которое наблюдалось месяцем ранее.

## Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2023	2022
Июль	0,63%	-0,39%
Август	0,28%	-0,52%
Сентябрь	0,87%	0,05%
Октябрь	0,83%	0,18%

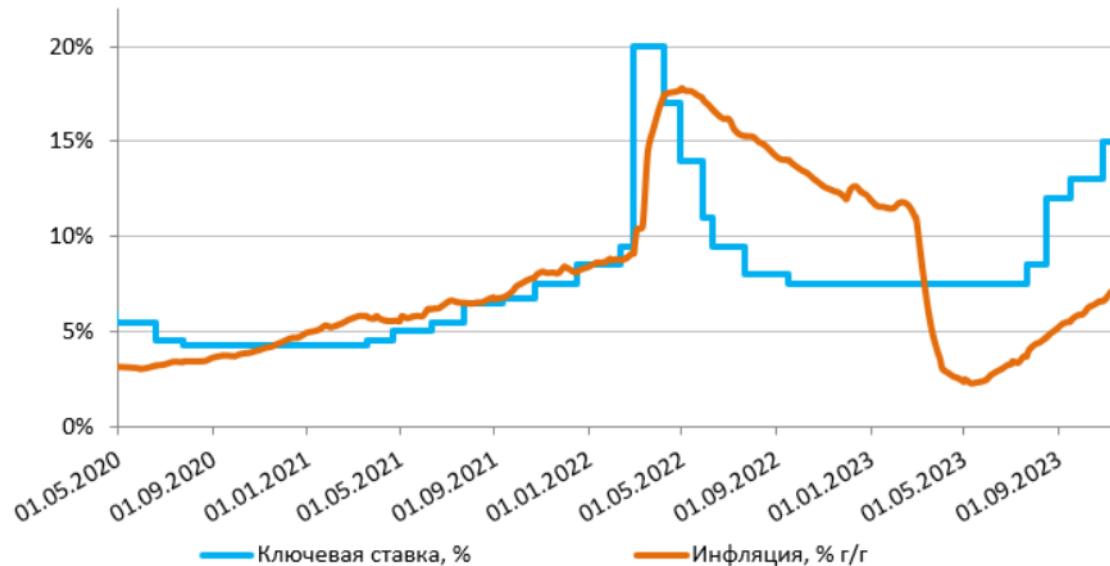
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сохранение средней цены на нефть по итогам сентября и октября 2023 года на уровне выше 90 долл. за баррель, средний курс рубля за эти два месяца продолжил ослабевать. Так, среднее значение курса доллара в сентябре составило 96,6 руб. после 95,3 руб. месяцем ранее. В свою очередь, по итогам октября средний курс доллара оказался равным 97,1 руб. При этом на конец октября его значение снизилось до 93,2 руб. после 97,4 руб. месяцем ранее. Отдельно отметим, что в октябре был подписан правительственный указ о введении на шесть месяцев требования по обязательной репатриации и продаже на российском рынке валютной выручки отдельными (крупнейшими) экспортёрами. Они должны будут возвращать в страну не менее 80% валютной выручки, а 90% из поступившей на российские счета валюты – продавать. Власти объяснили эти меры необходимостью повысить прозрачность и предсказуемость валютного рынка.

#### Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль'23	87,0	91,0	90,5
Август'23	91,0	95,9	95,3
Сентябрь'23	95,9	97,4	96,6
Октябрь'23	97,4	93,2	97,7

Также стоит отметить, что за сентябрь и октябрь Банк России дважды повысил значение ключевой ставки. Так, в сентябре ключевая ставка была увеличена на 100 б.п., с 12 до 13% годовых. В свою очередь, в октябре Банк России поднял ключевую ставку на 200 б.п. до 15% годовых, причем большинство экспертов ожидали роста ставки лишь до 14%. Регулятор обосновал свое решение тем, что текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий ЦБ, а устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. При этом инфляционные ожидания сохраняются на повышенных уровнях, высокими остаются и темпы роста кредитования. Вместе с этим Банк России повысил прогнозный диапазон инфляции на текущий год с 6-7% до 7-7,5%, при этом регулятор впервые признал возможность превышения цели по инфляции в 2024 году, введя диапазон прогноза 4-4,5%. Также ЦБ убрал из заявления по итогам заседания Совета директоров сигнал о возможном продолжении повышения ставки на ближайших заседаниях.

#### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться не отдельными точечными и временными мерами правительства, а платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В октябре Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-сентября 2023 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 79,1%, с \$196,0 млрд до \$40,9 млрд. Определяющую роль в этом падении сыграло сокращение статьи «Товары и услуги». Она упала на 73,6% до \$63,1 млрд на фоне сокращения экспорта товаров и услуг и роста их импорта. Экспорт товаров и услуг потерял 28,8% и составил \$345 млрд, что обусловлено в большей степени снижением мировых цен на сырьевые товары, а также сокращением физического объема поставок из-за санкционных ограничений. В свою очередь, рост импорта (+14,7%) до 281,9 млрд, вероятно, был поддержан переориентацией на альтернативных поставщиков, механизмом параллельного импорта товаров и другими правительственные мерами по упрощенному ввозу товаров. Тем не менее, восстановление импорта, которое оказывало давление на курс в предыдущие кварталы, приостановилось в III квартале 2023 года. Рост стоимостного объема импорта замедлился, в том числе в связи с ослаблением рубля.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней сократился почти на половину, до \$22,1 млрд на фоне опережающего снижения доходов к выплате над доходами к получению. Банк России поясняет, что в основном это связано с сокращением объема дивидендов, начисленных российскими компаниями в пользу зарубежных инвесторов. Объем доходов к получению сократился на 12,1% до \$32,8 млрд, в то время как объем доходов к выплате упал на 31,4% и составил \$54,8 млрд.

#### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь-сентябрь 2023 г.	Справочно:	
		Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2023 / Январь-сентябрь 2022
Счет текущих операций	40,9	196,0	-79,1%
Товары и услуги	63,1	238,6	-73,6%
Экспорт	345,0	484,3	-28,8%
Импорт	281,9	245,7	+14,7%
Баланс первичных и вторичных доходов	-22,1	-42,7	-48,2%
Доходы к получению	32,8	37,3	-12,1%
Доходы к выплате	54,8	79,9	-31,4%

Переходя к сальдо финансового счета, нужно отметить, что оно сформировалось преимущественно динамикой чистого приобретения зарубежных финансовых активов. Значение этой статьи сократилось на 63,8% до \$32,2 млрд. на фоне снижения доходов резидентов страны. Что касается чистого принятия обязательств, то объем внешней задолженности российских резидентов увеличился на \$1,3 млрд по сравнению с сокращением долга на \$89 млрд годом ранее.

#### Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	Январь-сентябрь 2023 г.	Справочно:	
		Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2023 / Январь-сентябрь 2022
Сальдо финансового счета (чистое кредитование / чистое заимствование)	30,9	188,0	-83,6%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	1,3	-99,0	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	32,2	89,0	-63,8%
Чистые ошибки и пропуски	-9,9	-4,8	> в 2,1 раза

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде упало на 83,6% до \$30,9 млрд на фоне перехода от погашения к принятию обязательств (\$1,3 млрд) и более низкого объема приобретения иностранных финансовых активов (\$32,2 млрд).

Показатель	1.10.23	1.10.22	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	329,456	440,526	-25,2%
	<b>1.11.23</b>	<b>1.11.22</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	576,083	547,194	+5,3%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2023 года за год сократился на 25,2%, составив \$329,5 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-23,4%, до \$205,4 млрд). На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 5,3%, и по состоянию на 1 ноября составил \$576,1 млрд

#### Выводы:

- ВВП в сентябре вырос в годовом выражении на 5,2%, как и месяцем ранее. При этом по итогам января-сентября 2023 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 2,8% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в сентябре 2023 года в годовом выражении выросло на 5,6% после увеличения на 5,4% месяцем ранее. За 9 месяцев 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-августа 2023 года составил 21,4 трлн руб., увеличившись на 0,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в октябре 2023 года цены выросли на 0,83% после увеличения цен на 0,87% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция ускорилась до 6,7% после 6% месяцем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 15 сентября ключевая ставка была повышенена на 100 базисных пунктов, с 12% до 13% годовых. На следующем заседании, состоявшемся 27 октября, ЦБ принял решение повысить ключевую ставку на 200 базисных пунктов до 15% годовых;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2023 года выросло до 97,7 руб. после 96,6 руб. месяцем ранее. При этом на конец октября курс доллара снизился до 93,2 руб. на фоне принятого правительством указа об обязательной репатриации и продаже большей части валютной выручки крупнейших экспортёров;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-сентября 2023 года упало на 79,1% до \$40,9 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета упало на 83,6% до \$30,9 млрд;
- Величина внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2023 года за год сократилась на 25,2% до \$329,5 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 ноября 2023 года на годовом окне увеличился на 5,3% и составил \$576,1 млрд

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_sentyabrotyabr\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabrotyabr_2023/)

### 3.1.4 Ключевые события 2023 года в области недвижимости

#### Голосование в СНТ

С 1 января 2023 года вступил в силу федеральный закон, согласно которому члены садового некоммерческого товарищества получат возможность проводить заочное голосование с использованием портала госуслуг. Изменения позволяют упростить и унифицировать порядок принятия решений общим собранием членов садового товарищества.

#### Договор аренды

С 1 января также вступил в силу закон, согласно которому снизилась пошлина за регистрацию изменений в договоре аренды жилья. За регистрацию этих изменений физическим лицам нужно заплатить 350 руб., а юридическим — 1 тыс. руб. Раньше сумма пошлины была выше: 2 тыс. руб. для обычных граждан и 22 тыс. руб. для организаций».

#### Выписки из ЕГРН

С 1 марта 2023 года заработал закон, согласно которому Росреестр перестал публиковать сведения о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если ее заказывали третьи лица. «Выписку с указанием собственника, в пользу которого установлены обременения, третьи лица могут получить только через нотариуса на основании заявления, от самого собственника, непосредственно из Росреестра путем подачи заявления по нотариальной доверенности от правообладателя или без нотариальной доверенности, если отметка о возможности предоставления персональных данных третьим лицам была предварительно внесена самим собственником».

Госдума засекретила данные ЕГРН. Что это значит.

Ограничения не затронули нотариусов, кадастровых инженеров, супругов правообладателей, арендаторов в отношении арендодателей и наоборот — все они смогут получать выписки без каких-либо ограничений, отметил юрист. Нововведения привели к усложнению оборота недвижимости, увеличению временных и материальных затрат потенциальных участников сделки, считает партнер юридической фирмы. По его мнению, выгоду от внесенных изменений, несомненно, извлекут нотариусы, которые будут получать вознаграждение за предоставление сведений по заявлению заинтересованных лиц.

### **Сведения об изъятых участках**

С 1 января вступил в силу закон, позволяющий вносить в реестр недвижимости отметки о споре об изъятии сельскохозяйственного участка. Нововведение позволит потенциальным приобретателям таких земель заблаговременно узнать о соответствующих рисках, утверждают юристы.

Ранее действующее регулирование не позволяло внести в реестр недвижимости отметку о наличии судебного спора в отношении участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого ведется судебный спор о его изъятии в связи с нецелевым или ненадлежащим использованием. Нововведение устраняет этот недочет. Кроме того, законом допускается возможность подачи собственником заявления о невозможности совершения регистрационных действий без его личного участия при помощи портала госуслуг. Ранее действующее регулирование допускало лишь очное обращение в регистрирующий орган».

### **Выдача земель**

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, благодаря которому граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут без торгов получить в аренду на срок до пяти лет земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности для ведения своей деятельности. Однако такие земли можно получить при соблюдении условий:

- не допускаются изменение целевого назначения земельного участка и его передача третьему лицу;
- запрещается передавать земельный участок в субаренду, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

### **Информация о прописанных**

С 1 января 2023 года собственники жилых помещений могут получать данные о прописанных в них третьих лицах, в том числе иностранных гражданах, без их согласия. Объем предоставляемых данных будет включать сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц — Ф. И. О., дату и место рождения, дату регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан — также информацию о гражданстве, дате и сроках регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания. Порядок предоставления соответствующих сведений будет установлен МВД России.

Согласно действующему законодательству, территориальные органы внутренних дел предоставляют адресно-справочную информацию физическим и юридическим лицам по их запросам только при наличии согласия лица, в отношении которого такая информация запрашивается, уточнил юрист.

Собственнику при реализации права на предоставление во владение или в пользование принадлежащего ему жилья другим лицам крайне необходимо наличие официальной информации о количестве лиц, зарегистрированных по месту жительства (пребывания) в его жилом помещении, а также сведений, позволяющих идентифицировать данных лиц. Кроме того, при наследовании жилого помещения новый собственник зачастую не обладает объективной картиной о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, имеющих право им пользоваться, и несет существенные риски, совершая юридически значимые действия в отношении своего имущества. Нововведение поможет устранить эту проблему.

### **Подписи и документы**

С 1 января вступил в силу закон, согласно которому без усиленной квалифицированной электронной подписи можно подать следующие заявления:

- о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель, а также в случае образования двух и более объектов путем раздела или объединения земельных участков;
- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно ранее действующему законодательству, все эти заявления можно было подать в электронном виде только при заверении усиленной квалифицированной электронной подписью.

## **Определение помещений**

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, согласно которому законодательно будут закреплены назначения зданий: «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж». При этом, по его словам, назначение «жилое строение» из законодательства в новом году исключается.

Также закреплено следующее определение понятия «помещение»: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

## **Сокращение данных в выписках ЕГРН**

Также с 1 марта 2023 года заработало нововведение, согласно которому выписка из ЕГРН, запрашиваемая на едином портале об основных характеристиках и зарегистрированных правах в форме электронного документа, может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему) по желанию заявителя. Это будет возможно сделать путем проставления соответствующей отметки в графе «без графической части (не включать план, чертеж, схему)» запроса.

## **Описание границ**

С 1 марта 2023 года вступил в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ:

- из графического описания исключен раздел «План границ объекта»;
- уточнено, что в разделе «Сведения о местоположении границ объекта» указывается система координат, используемая для ведения ЕГРН;
- форма текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон заполняется при необходимости;
- в графе «Описание прохождения границы» в виде связного текста приводится описание прохождения границы объекта, расположенной между двумя точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов. В случае если границы объекта не совпадают с указанными объектами, данная форма заполнению не подлежит.

## **Сокращение числа документов из ЕГРН**

С 1 января 2023 года также заработал закон, согласно которому россияне могут оплачивать предоставление сведений из ЕГРН в многофункциональных центрах одним платежным документом.

До этого предоставление сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ возможно было только двумя квитанциями. С нового года граждане смогут оплачивать данную госуслугу одним платежным документом. Такое нововведение сделает процедуру получения выписок еще более удобной и сэкономит время граждан.

## **Индексация маткапитала**

Программу материнского капитала в России продлили до 2026 года. В 2023 году его сумма увеличилась на 12,4%. В результате на первого ребенка сумма выплаты составляет почти 590 тыс. руб., а на второго — около 780 тыс. руб. Одним из самых популярных способов использования этой формы господдержки по-прежнему остается улучшение жилищных условий и оплата ипотеки.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63a937899a79472b5e9ea9ff>

## **Вывод**

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях — наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

**Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируется. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.**

### **3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на нежилое помещение – апартаменты, текущее использование которых – для проживания. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект - жилая недвижимость.

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.)

#### **1.Старый фонд, в том числе:**

*Старый фонд.* Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных покрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома, отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

*Народные стройки.* Года постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух-трехэтажные.

Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от ГГВ или газовой колонки.

#### **2.Массовое жилье советской постройки, в том числе:**

*Сталинки* (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30 конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. В классификации 4 группы). В большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные и до 40 кв. м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы раздельные.

*Хрущевки.* Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже – кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 50 кв. м), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в Хрущевках осуществляется от газовых колонок.

*Брежневки.* Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем Хрущевки, за счет планировки комнат, раздельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в Брежневках чаще всего отсутствуют.

*Бывшие общежития, коммунальные квартиры.* Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

*Коммунальная квартира* – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

*Гостинки (малосемейки).* Дома гостиничного типа – это малоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-1970 годы. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного вида разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и с гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

*Стандартная (современная типовая) планировка.* Дома следующего (после хрущевско-брежневского времени) поколения. 9-ти этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площади квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-х комнатных), комнаты в 2-х комнатных изолированные, в 3-х и 4-х комнатных смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

*Улучшенная планировка.* Типы домов массовых серий, с троившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строится в нашей стране в начале 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота пололка 2,5 м.

### **3.Массовое современное жилье** (постройки после 90 года), в том числе:

*Современное жилье эконом класса.* Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дома имеют порядка 9-18 этажей, на его лестничной клетке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной от 44 кв. м, 3-комнатной от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

*Современное жилье комфорт-класса.* Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконом классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

### **4.Жилье повышенной комфортности.** (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями) в том числе:

*Современное жилье бизнес-класса.* Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экsterьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха.

Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площади начинаются от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 15 кв. м. Общая площадь кухни – не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

*Современное элитное жилье.* Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии – от 60 кв. м, двухкомнатных – от 80 кв. м, трехкомнатных – от 120 кв. м, четырехкомнатных – от 25 кв. м. Высота потолков – от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4-х квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумо-изоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция- квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

*Элитные Сталинки* (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких Сталинках распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерами и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными, с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

**Сегмент рынка, к которому относится объект «жильё повышенной комфортности».**

### 3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Москвы по итогам октября 2023 года

Цены на недвижимость в Москве (www.lrn.ru)	Окт 23	Сен 23
Индекс стоимости жилья, ₽/м <sup>2</sup>	267 000	+0,8%
Индекс стоимости жилья, \$/м <sup>2</sup>	2 710	-1,1%
Индекс стоимости жилья, €/м <sup>2</sup>	2 568	+0,5%

В октябре в основном дорожали квартиры в старом советском фонде, за исключением панельных пятиэтажек, где более-менее подходящие варианты были раскуплены во время ажиотажа в июле-сентябре. Темпы роста цен на современный монолит-кирпич тоже оказались ниже рынка в среднем, как, впрочем, и в предыдущие месяцы – в дорогих сегментах длиннее сроки экспозиции и покупатели меньше подвержены ажиотажу.

Что касается географии, то рынок тянули вверх локации, расположенные внутри МКАД – в районах за МКАД средняя стоимость метра увеличилась только на 0,2%, то есть рост цен был близок к нулевому.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Окт 23	Сен 23
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	235 405			+0,3%	
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	238 179			+1,0%	
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	253 485			+0,8%	
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	268 780			+1,4%	
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	288 287			+1,4%	
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	273 352			+0,6%	
Все панельные и блочные дома	242 356			+0,7%	
Все монолитные и кирпичные дома	276 806			+1,1%	

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Окт 23	Сен 23
Однокомнатные квартиры	273 069			+1,2%	
Двухкомнатные квартиры	266 356			+0,9%	
Трехкомнатные квартиры	250 367			+0,7%	
Многокомнатные квартиры	269 329			+0,1%	

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Окт 23	Сен 23
Центральный округ	412 864			+0,6%	
Юго-Западный округ	298 743			+1,4%	
Западный округ	298 499			+0,4%	
Северо-Западный округ	277 325			+1,1%	
Северный округ	263 710			+1,6%	
Южный округ	244 820			+1,0%	
Северо-Восточный округ	241 019			+0,3%	
Восточный округ	238 789			+0,7%	
Юго-Восточный округ	233 558			+0,7%	
Все районы старой Москвы за МКАД	209 323			+0,2%	

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Окт 23	Сен 23
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	372 156			+0,3%	
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	198 581			+0,2%	
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,87			+0,1%	

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Окт 23	Сен 23
Индекс ценового ожидания ⓘ Темп изменения цен на жильё	+0,9 %/мес.	-0,2%
Индекс доходности жилья ⓘ Сравнение жилья с банковским депозитом	1,3 б.деп.	+0,1 б.д.

Выраженный рост цен на вторичном рынке начался в середине лета на фоне ослабления рубля и повышения ключевой ставки Центробанка. Ужесточение денежно-кредитной политики стало определяющим фактором для рынка недвижимости в последние месяцы: каждый этап повышения ставки с июля по сентябрь приводил к всплеску спроса на ожиданиях дальнейшего подорожания ипотеки и, соответственно, к росту цен. С июля по октябрь средняя стоимость метра на вторичном рынке «старой» Москвы увеличилась в среднем на 5%, по данным IRN.RU. В июле квартиры подорожали на 1,1%, за август метр прибавил еще 1,4%, а в сентябре темпы роста цен достигли максимума – 1,6%. При этом уже в сентябре наметились признаки охлаждения спроса, из-за чего в октябре скорость подорожания метра упала в два раза по сравнению с предыдущим месяцем.

27 октября Банк России вновь увеличил ключевую ставку – на 2 п.п., до 15% годовых. Однако вряд ли это вызовет существенное повышение покупательской активности, так как еще до последнего повышения стартовые ипотечные ставки даже в крупнейших госбанках превысили 14% годовых, при том что заградительной для большинства ипотечников является ставка 12%. Некоторые банки планировали продолжать выдачу ипотеки по «старым» ставкам вплоть до середины ноября, но велика вероятность, что при ключевой ставке 15% они досрочно свернут этот процесс.

Как бы там ни было, при нынешней стоимости ипотеки спрос на вторичное жилье будет падать. Цены, скорее всего, в ближайшие месяцы не изменятся – рынок недвижимости по своей природе инертен, - однако в начале 2024 г. продавцы, скорее всего, поймут, что покупатели ушли всерьез и надолго, и начнут корректировать цены.

Источник информации: <https://www.irn.ru/index/>

### 3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удается найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Таблица 1. Анализ апартаментов в районе объекта оценки

Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Картеный пер., 24с2	118,8	57 000 000	479 798	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/286046754/">https://www.cian.ru/sale/flat/286046754/</a>
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Картеный пер., 24с2	255	115 000 000	450 980	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/287388404/">https://www.cian.ru/sale/flat/287388404/</a>
Москва, Большой Картеный пер., 24с2	117	56 000 000	478 632	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._apartamenti_117_m_59_et_3397633238">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._apartamenti_117_m_59_et_3397633238</a>
Москва, Большой Картеный пер., 24с2	115	70 000 000	608 696	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._apartamenti_115_m_79_et_3431168827">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._apartamenti_115_m_79_et_3431168827</a>
Москва, САО, р-н Беговой, ул. 3-я Ямского Поля, 9	201	110 000 000	547 264	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291736607/">https://www.cian.ru/sale/flat/291736607/</a>
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 32	260,3	145 000 000	557 050	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/292291119/">https://www.cian.ru/sale/flat/292291119/</a>
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Сретенка, 4	160	104 000 000	650 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/277481064/">https://www.cian.ru/sale/flat/277481064/</a>
Мин. значение за 1 кв.м., руб.		Макс. значение за 1 кв.м., руб.		Средн. значение за 1 кв.м., руб.
450 980		650 000		538 917

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общекономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;

- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

### **3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки**

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2023g>

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента.

#### ***Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав***

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

#### ***Условия финансирования***

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

#### ***Условия продажи (чистота сделки)***

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределляемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

### Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

### Факт сделки (уторгование)

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 жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости –2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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%

### Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, расстояние до метро. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- расстояние до метро

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости –2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье					
Расстояние до метро, м		Аналог			
объект	до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
	до 500	1,00	1,02	1,05	1,09
	500-1000	0,98	1,00	1,03	1,07
	1000-1500	0,95	0,97	1,00	1,04
	1500-3000	0,92	0,94	0,96	1,00
	Более 3000	0,86	0,88	0,90	0,93

### Материал стен

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3313-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			<b>1,00</b>
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,00	1,05	<b>1,02</b>
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,95	<b>0,94</b>
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	<b>0,91</b>
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,51	0,60	<b>0,55</b>

### Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3300-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,733$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0 / S_a)^{-0,12}$$

### Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

К расчету корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3296-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

Примечание:

\* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

\*\*- Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

### Этаж расположения

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

### Наличие балкона или лоджии

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наличие балкона/лоджии	Аналог		
	есть	нет	
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

### Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3315-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>)

## Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

**Класс качества отделки и инженерных коммуникаций**

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3293-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,12	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенным светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,09	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,81	0,93	0,88

**Состояние (износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)**

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3292-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,89	0,92	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,79	0,83	0,82
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,74	0,81	0,77

### 3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка апартаментов в районе Тверской г. Москвы предложений в сопоставимых домах достаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, не имеет смысла. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения (удалённость от метро), этажом расположения, общей площади, наличия или отсутствия летних помещений, а также уровня отделки и потребности в ремонте.

Оценщиком были найдены предложения апартаментов, расположенных непосредственно в районе Тверской г. Москвы, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Стоимость предложения за 1 кв.м, руб.		
Мин. значение за 1 кв.м., руб.	Макс. значение за 1 кв.м., руб.	Средн. значение за 1 кв.м., руб.
450 980	650 000	538 917

Источник: составлено Оценщиком

## 4 Анализ ликвидности объекта оценки

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь;
- местонахождение;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

### Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дни	0-90	90-365	Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога»

(Рекомендовано к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 4 до 11 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности. (Источник информации: <https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3291-sroki-likvidnosti-sroki-ekspositsii-sroki-prodazhi-po-tynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-ryntka-kvartir-na-01-10-2023-goda>)

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	3	6	4	3	4	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	7
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	8	8
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	3	3	3	5
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	6
Парковочные места, машино-места	1	5	3	3	3	5

## 5 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры (фактически оценивается нежилое помещение – апартаменты)**.

## 6 Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

### 6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

## 6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 24).

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

## 6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (ФСО №V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 11).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью мебелированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

## 6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственным возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

#### 6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям: стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы); имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки; не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). 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. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, пер. Большой Калужский, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Калужский, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Калужский, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Калужский, д. 24, стр. 2
Метро	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар
Расстояние до метро, м	440	440	440	440
Площадь общая, м <sup>2</sup>	118,8 <sup>1</sup>	255	117	115
Комнат	2	3	2	3
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Год постройки	2012	2012	2012	2012
Этаж/этажность	3/9	3/9	5/9	7/9
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций помещения	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Улучшенная (повышенная)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций помещения)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Балкон/Лоджия	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Есть
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	сайт ЦИАН	сайт ЦИАН	Bright Estate Агентство	Moscow Properties Агентство

<sup>1</sup> Согласно данным Росреестра

<b>Ссылка на источник</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/286046754/">https://www.cian.ru/sale/flat/286046754/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/287388404/">https://www.cian.ru/sale/flat/287388404/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._apartamenti_117_m_59_et_3397633238">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._apartamenti_117_m_59_et_3397633238</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._apartamenti_115_m_79_et_3431168827">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._apartamenti_115_m_79_et_3431168827</a>
<b>Дата предложения</b>	24.11.2023	23.11.2023	30.10.2023	26.11.2023
<b>Контакты продавца</b>	8-903-113-50-53	8-919-999-57-48	8-985-063-95-44	8-985-433-64-87
<b>Цена предложения, руб.</b>	57 000 000	115 000 000	56 000 000	70 000 000
<b>Цена за 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>	479 798	450 980	478 632	608 696

Рис. 1 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Вид 1

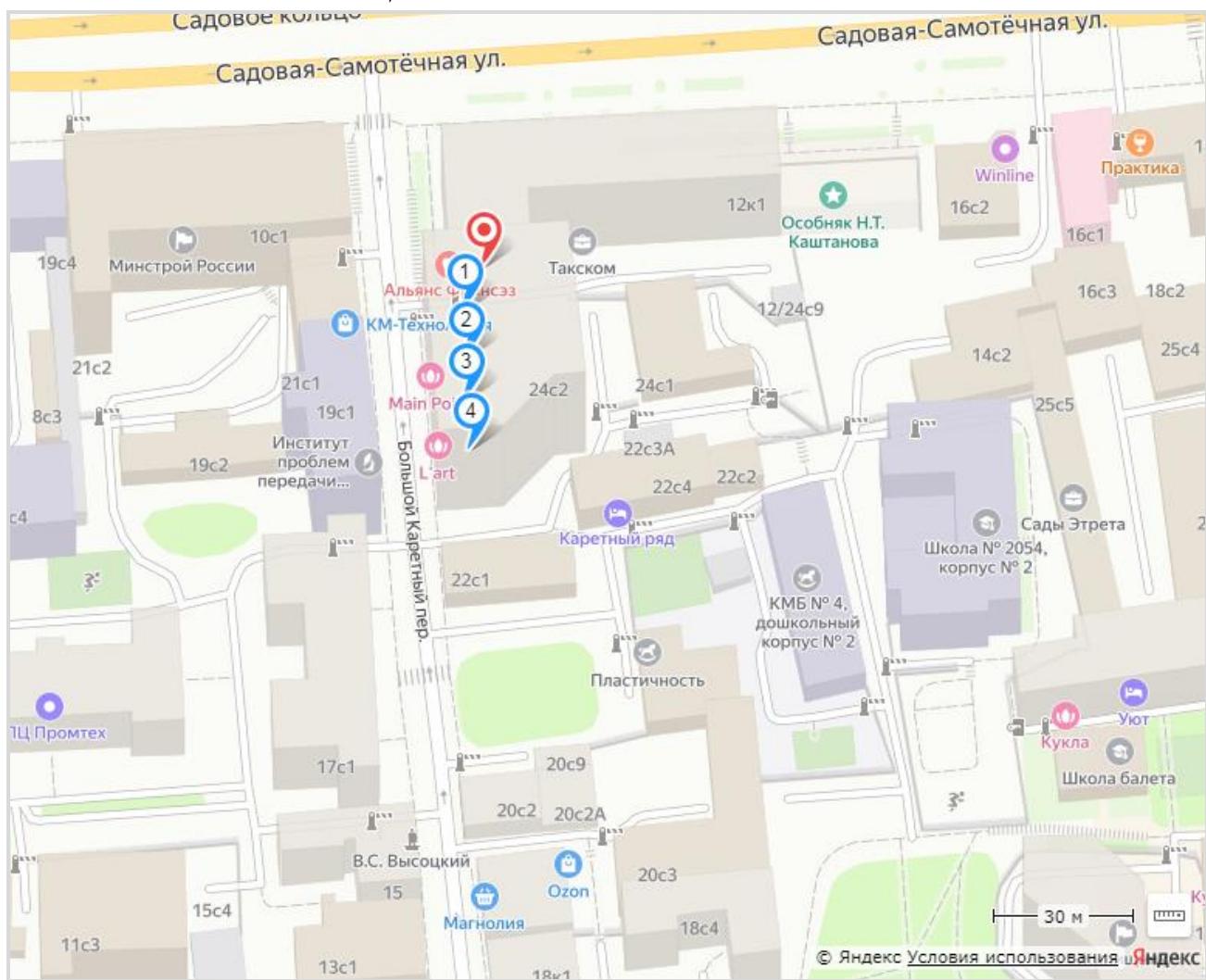


Рис. 2 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Вид 2

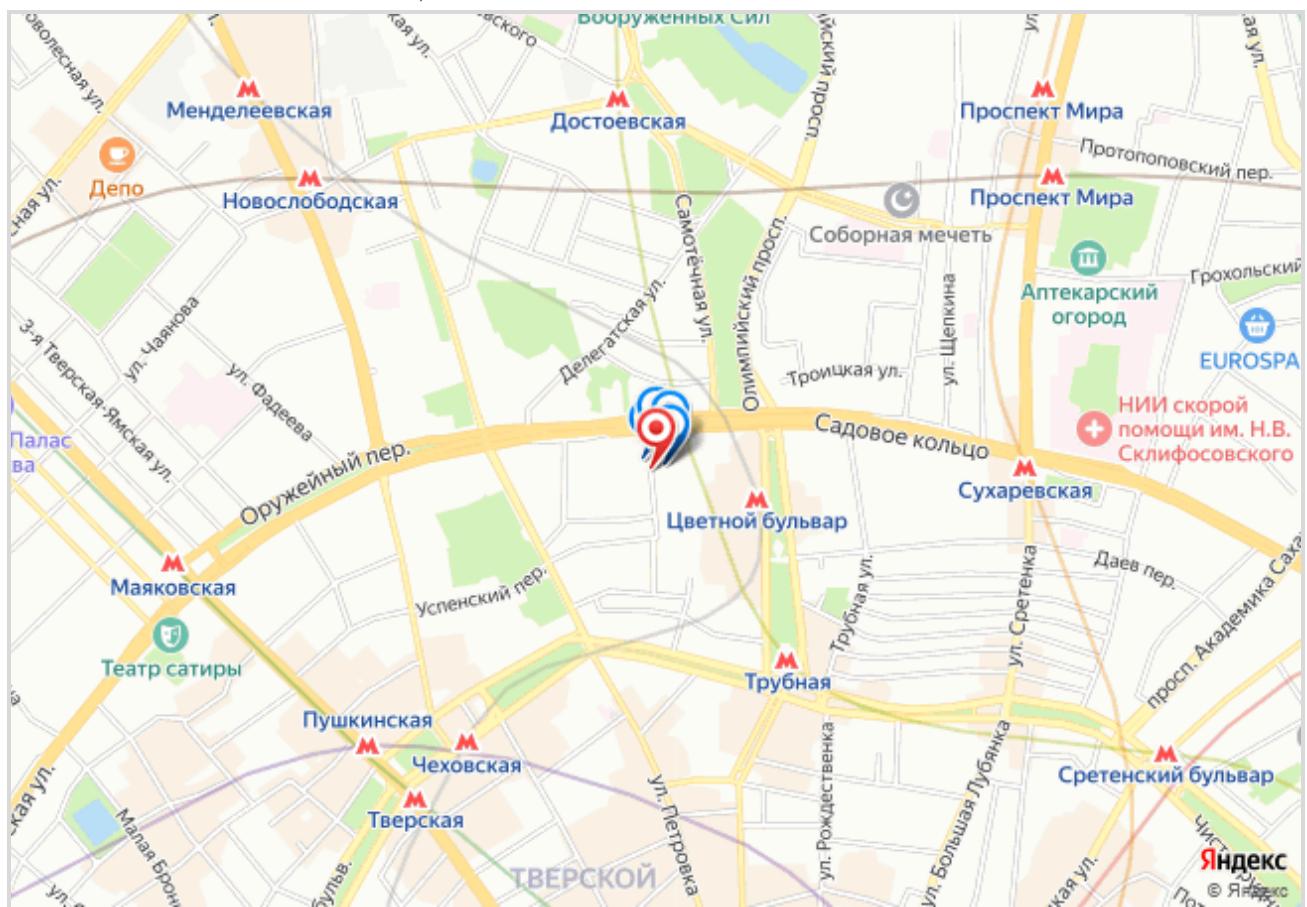
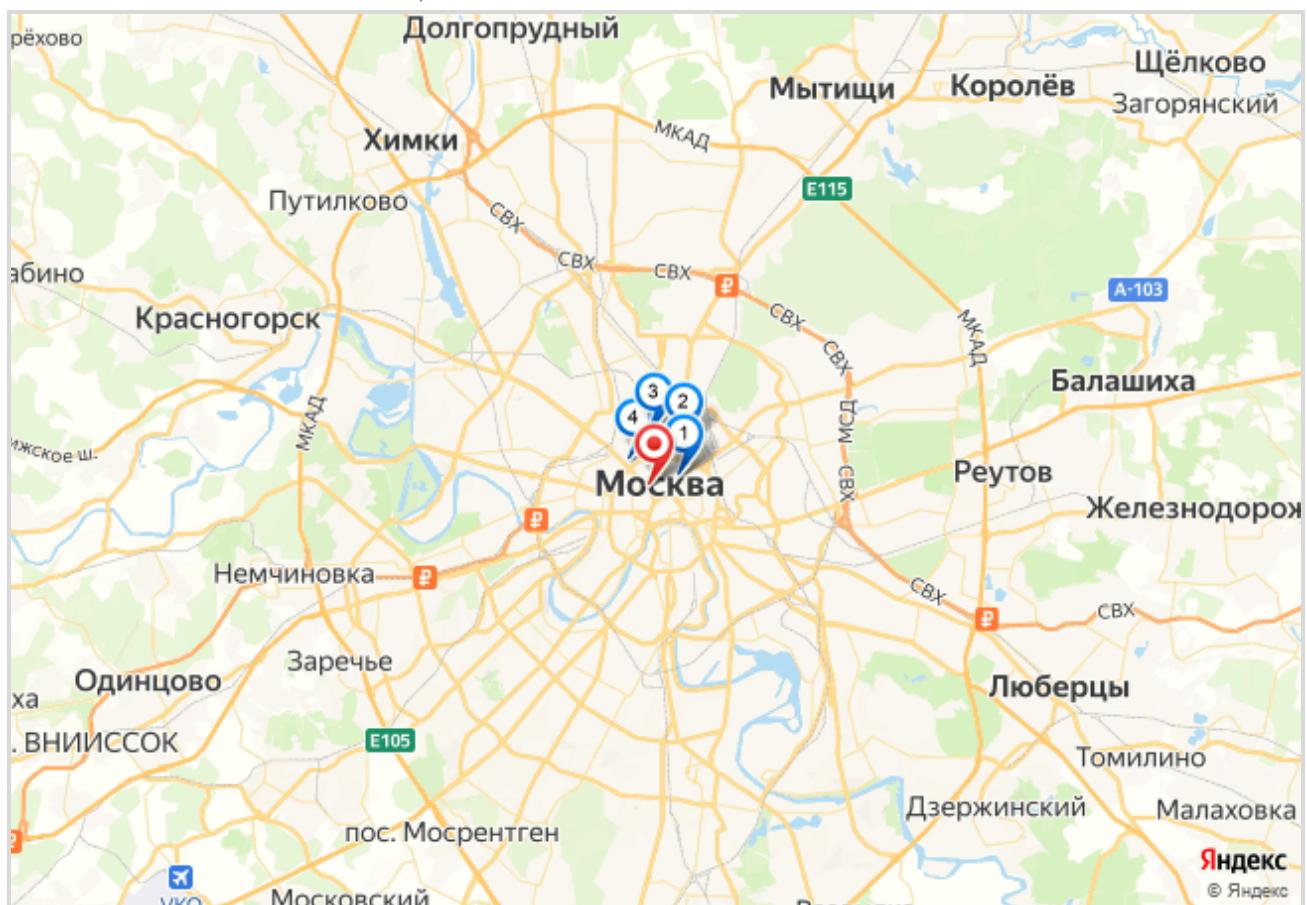


Рис. 3 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Вид 3



## 6.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание различий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

### ***Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав***

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы.

### ***Условия продажи***

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

### ***Время продажи/предложения***

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

В соответствии с данным, приведенным в разделе 4 настоящего отчета: «На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев».

Все объекты-аналоги подобраны в сроки, значительно меньшие типичного срока экспозиции, корректировка не требуется

### ***Факт сделки (уторгование)***

Корректировка на торги 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 жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., возможные диапазоны значений скидки на торги имеют следующие значения:

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%

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -4,7%**, так как жилье повышенной комфортности.

#### **Местоположение**

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта, расстояние до метро. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- *расстояние до метро*

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье					
Расстояние до метро, м		Аналог			
объект	до 500	до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000
	до 500	1,00	1,02	1,05	1,09
	500-1000	0,98	1,00	1,03	1,07
	1000-1500	0,95	0,97	1,00	1,04
	1500-3000	0,92	0,94	0,96	1,00
	Более 3000	0,86	0,88	0,90	0,93

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимой удаленности от станции метро в диапазоне до 500 метров.

#### **Материал стен / Тип дома**

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3313-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,95	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,51	0,60	0,55

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зданиях одного типа.

### Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3300-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>)

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,733$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0 / S_a)^{-0,12}$$

$S_0$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Аналог №	Расчет	Корректировка, %
Аналог №1	$K_1 = (136 / 118,8)^{-0,12} = 0,984$	-1,6%
Аналог №2	$K_1 = (136 / 255)^{-0,12} = 1,078$	7,8%
Аналог №3	$K_1 = (136 / 117)^{-0,12} = 0,982$	-1,8%
Аналог №4	$K_1 = (136 / 115)^{-0,12} = 0,980$	-2,0%

Таким образом, для аналогов №1-4 приняты соответствующие вышеуказанные корректировки.

## Этаж расположения

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах.

## Наличие балкона или лоджии

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наличие балкона/лоджии	Аналог	
	есть	нет
Объект оценки	есть	1,00
	нет	0,93

Корректировка не применялась, так как у объекта оценки и всех объектов-аналогов нет холодного помещения.

## Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3315-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Корректировка применялась к объекту-аналогу №4 в размере -3,8%  $=(1,00/1,04-1)*100$ , так как он выставлен на продажу с мебелью и техникой, а объект оценки выставлен на продажу без мебели и техники. Объекты-аналоги №1,2,3 выставлены на продажу без мебели и техники, корректировка не требуется.

**Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)**

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3292-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,89	0,92	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,79	0,83	0,82
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,74	0,81	0,77

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии.

**Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры**

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2023 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3293-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,12	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенным светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,09	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,81	0,93	0,88

Корректировка применялась к объекту-аналогу №4 в размере -16,2%  $(=0,88/1,05-1)*100$ , так как у него улучшенная отделка (повышенная), а у объекта оценки состояние без отделки. Объекты-аналоги №1,2,3 находятся в состоянии без отделки, корректировка не требуется.

### **Весовые коэффициенты аналогов**

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

### **Значения общей площади, используемые в расчётах**

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

### 6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Каретный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3	г. Москва, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2
Общая площадь, м <sup>2</sup>	136	118,8	255	117	115
Цена предложения, руб.	-	57 000 000	115 000 000	56 000 000	70 000 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>479 798</b>	<b>450 980</b>	<b>478 632</b>	<b>608 696</b>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		479 798	450 980	478 632	608 696
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		479 798	450 980	478 632	608 696
Время продажи/предложения	27.11.2023	24.11.2023	23.11.2023	30.10.2023	26.11.2023
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		479 798	450 980	478 632	608 696
Факт сделки (уторгование)	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка		<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>457 247</b>	<b>429 784</b>	<b>456 137</b>	<b>580 087</b>
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Каретный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3	г. Москва, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2	г. Москва, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2
Корректировка		0%	0%	0%	0%

ООО "Мобильный Оценщик"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		457 247	429 784	456 137	580 087
<b>Материал стен / Тип дома</b>	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		457 247	429 784	456 137	580 087
<b>Общая площадь</b>	136	118,8	255	117	115
Корректировка		-1,6%	7,8%	-1,8%	-2%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		449 932	463 307	447 926	568 485
<b>Этаж расположения</b>	3/9	3/9	3/9	5/9	7/9
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		449 932	463 307	447 926	568 485
<b>Наличие балкона или лоджии</b>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		449 932	463 307	447 926	568 485
<b>Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели</b>	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	-3,8%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		449 932	463 307	447 926	546 883
<b>Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		449 932	463 307	447 926	546 883
<b>Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры</b>	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Улучшенная (повышенная)
Корректировка		0%	0%	0%	-16,2%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		449 932	463 307	447 926	458 288

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Общая валовая коррекция, %		2	8	2	22
<b>Весовые коэффициенты</b>		32%	26%	32%	10%
<b>Взвешенные значения</b>		143 978	120 460	143 336	45 829
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, руб.</b>			<b>453 603</b>		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС			61 690 008		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб., с учетом НДС</b>			<b>61 690 000</b>		

## 7 Согласование результатов оценки

В рамках используемых подходов к оценке недвижимости не использовалось несколько методов оценки, в связи с чем предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в применении одного из подходов и одного метода к оценке Сравнительным подходом методом сравнения продаж, соответственно согласование полученных результатов не требуется.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	61 690 000	1,00	61 690 000
Доходный подход	0	0,00	-
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>			<b>61 690 000</b>

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

**Рыночная стоимость Объекта оценки  
по состоянию на 27 ноября 2023 г.  
составляет (округлённо)**

**61 690 000 (Шестьдесят один миллион шестьсот девяносто тысяч) рублей, с учетом  
НДС.**

## 8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, «под **ликвидационной стоимостью**» понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

К факторам, оказыывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозврата кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

**Ликвидационная стоимость** объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{(1+\frac{i}{m})^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_f$ ) его экспозиции, ден. ед.;
- $V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- $k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- $i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- $m$  – периодичность начисления процентов;
- $t_d$  – период дисконтирования, лет;
- $K_e$  – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости**  $V_m$  согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **61 690 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_r$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **7 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 7 - 3 = 4 \text{ мес.} = 0,33 \text{ года.}$

- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта**  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **15%** ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/)).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента  $K_e$ 

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_e$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-незластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-незластичный	0,46
	Средняя	Сильно-незластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно незластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки  $k_L$ , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{(1 + \frac{i}{m})^{r_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,1500 / 12)^{0,33 \times 12} = 0,8092$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта  $V_m$  на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта  $k_L$ :

$$61\,690\,000 \times 0,8092 = 49\,919\,548$$

### Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 27 ноября 2023 г.

составляет (округлённо)

**49 920 000 (Сорок девять миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей, с учетом НДС**

## 9 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Результаты оценки, проведенной Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности объекта оценки, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

**Рыночная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 27 ноября 2023 г.**

**составляет (округлённо)**

**61 690 000 (Шестьдесят один миллион шестьсот девяносто тысяч) рублей, с учетом**

**НДС.**

**Ликвидационная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 27 ноября 2023 г.**

**составляет (округлённо)**

**49 920 000 (Сорок девять миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей, с учетом НДС.**

Итоговый результат оценки стоимости НДС не облагается, подпункт 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;
- мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки; исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки;
- в соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной 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. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: \_\_\_\_\_ Прокопенко Е.А.

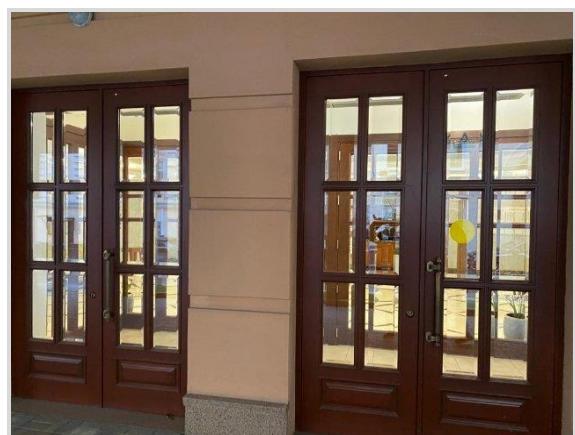
Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №23-2/08 от 01.08.2023: \_\_\_\_\_ Ходаева О.В.

## 10 Фотографии объекта оценки

*Фото 1. Фасад здания*



*Фото 2. Дверь в подъезд*



*Фото 3. Подъезд*



*Фото 4. Лифты*



*Фото 5. Входная дверь*



*Фото 6. Гостиная (помещение №1)*



*Фото 7. Гостиная (помещение №1)*



*Фото 8. Гостиная (помещение №1)*



Фото 9. Гостиная (помещение №1)

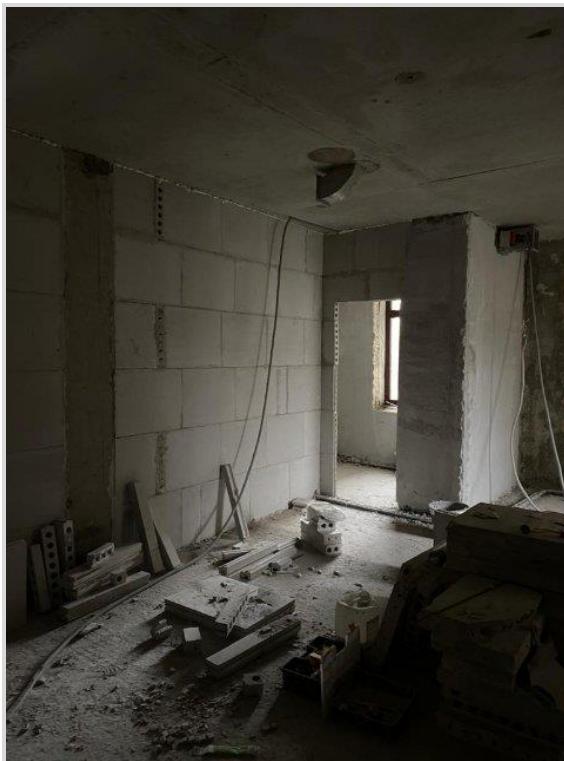


Фото 10. Гостиная (помещение №1)



Фото 11. Санузел совмеш. (помещение №2)



Фото 12. Санузел совмеш. (помещение №2)



## 11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/286046754/>

cian.ru/sale/flat/286046754/

Обновлено: 24 ноя, 14:01 3 997 просмотров, 8 за сегодня

Хорошая цена Онлайн-сделка

**2-комн. апартаменты, 118,8 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Каретный плаза (Karetny plaza)»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Каретный пер., 24с2 [На карте](#)

М. Цветной бульвар 6 мин. М. Трубная 12 мин. М. Чеховская 14 мин.

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Сообщить](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [23 фото](#)

Общая площадь 118,8 м<sup>2</sup> Этаж 3 из 9 Год постройки 2012

Агентам бонус - 3%!!! Напрямую от собственника (без посредников) продаются апартаменты свободной планировки общей площадью 118,8 кв. м на 3 этаже 9-этажного монолитного ленточного дома клубного формата "Каретный Плаза" по адресу: г. Москва, Большой Каретный пер., д. 24, стр. 2, район города - Тверской. Возможен вариант покупки с использованием ипотечных средств. Ремонта нет. Раздельных санузлов - 2, балконов - нет, лоджий - нет, окна выходят на улицу. Застройщик - Промстройинвест М, дом серии Индивидуальный проект, высота потолков 3 м. Дом оборудован 2 грузовыми лифтами. Подземная 2-х уровневая парковка (есть машиноместо!). Фасад дома оформлен в стиле монументальной дворцовой архитектуры, всего в здании насчитывается 42 апартамента. Входные группы выполнены из натурального камня и дерева с использованием венецианской штукатурки. Комплекс построен в 2012 году, сдан в эксплуатацию. Здание расположено в престижном районе внутри Садового кольца, в шаговой доступности станции метро: Цветной бульвар, Трубная, Чеховская. В пешей доступности: широкие улицы "Новая опера", "Эрмитаж", "Сфера", "Ленком"; театр кукол С. Образцова, музкальный театр Станиславского и Немировича-Данченко. Рядом школы (ближайшая из них в 100 м от дома) и лицеи, гимназия 1680, 9 детских садов, больница, супермаркеты, универмаг "Цветной", парк Мородуны и Екатерининский сквер.

7 от 11.09.2015 с. Подробности на сайте [cian.ru](#)

57 000 000 ₽ [+Премиум](#)

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например, 55 290 000

Ипотека

Цена за метр 479 798 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

+7 903 113-50-53  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

СОВСТВЕННИК ID 100288994  
Предоставил паспорт

ПРОМОКОД на обмен валюты  
ПОДРОБНОСТИ

ЮНИСТРИМ

Level Южнопортовая  
Старт продаж: новый очереди! Комфорт-класс рядом с набережной Москвы-реки.  
10 минут пешком до метро  
+7 (495) 152-64-26

Застройщик и рекомендатель: ООО С3 «АПД». ОГРН 1177746118329.  
115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, эт. 6, пом. 15. Проектная декларация на сайте [нашдом.рф](#)

ЖК «Emotion» от ГК Основа  
Старт продаж: Бизнес-класс от 10,8 млн руб. Комплекс новой реальности на северо-западе Москвы  
+7 (495) 432-14-71

Застройщик и рекомендатель: АО «ГК «ОСНОВА». ОГРН 1167746614530.  
МО, г. Видное, пос. Бутово, тер. ЖК Бутово-Парк, д. 18, корп. 1, пом. 59, ПД на [нашдом.рф](#)

Перейти на сайт

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/286046754/>

cian.ru/sale/flat/286046754/

Апартаменты от собственника!!!

Общая площадь 118,8 м<sup>2</sup> Этаж 3 из 9 Год постройки 2012

Агентам бонус - 3%!!! Напрямую от собственника (без посредников) продаются апартаменты свободной планировки общей площадью 118,8 кв. м на 3 этаже 9-этажного монолитного ленточного дома клубного формата "Каретный Плаза" по адресу: г. Москва, Большой Каретный пер., д. 24, стр. 2, район города - Тверской. Возможен вариант покупки с использованием ипотечных средств. Ремонта нет. Раздельных санузлов - 2, балконов - нет, лоджий - нет, окна выходят на улицу. Застройщик - Промстройинвест М, дом серии Индивидуальный проект, высота потолков 3 м. Дом оборудован 2 грузовыми лифтами. Подземная 2-х уровневая парковка (есть машиноместо!). Фасад дома оформлен в стиле монументальной дворцовой архитектуры, всего в здании насчитывается 42 апартамента. Входные группы выполнены из натурального камня и дерева с использованием венецианской штукатурки. Комплекс построен в 2012 году, сдан в эксплуатацию. Здание расположено в престижном районе внутри Садового кольца, в шаговой доступности станции метро: Цветной бульвар, Трубная, Чеховская. В пешей доступности: широкие улицы "Новая опера", "Эрмитаж", "Сфера", "Ленком"; театр кукол С. Образцова, музкальный театр Станиславского и Немировича-Данченко. Рядом школы (ближайшая из них в 100 м от дома) и лицеи, гимназия 1680, 9 детских садов, больница, супермаркеты, универмаг "Цветной", парк Мородуны и Екатерининский сквер.

Свернуть ▲

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Еще продаёт? или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

**О квартире**

Тип жилья	Вторичка Апартаменты	Год постройки	2012
Общая площадь	118,8	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Высота потолков	3 м	Тип дома	Монолитный
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	Тип перекрытий	Нет информации
Вид из окон	На улицу	Парковка	Подземная
Ремонт	Без ремонта	Отопление	Нет информации
		Аварийность	Нет

**О доме**

Подписаться на дом

57 000 000 ₽ [+Премиум](#)

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например, 55 290 000

Ипотека

Цена за метр 479 798 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

+7 903 113-50-53  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

СОВСТВЕННИК ID 100288994  
Предоставил паспорт

ПРОМОКОД на обмен валюты  
ПОДРОБНОСТИ

ЮНИСТРИМ

Level Южнопортовая  
Старт продаж: новый очереди! Комфорт-класс рядом с набережной Москвы-реки.  
10 минут пешком до метро  
+7 (495) 152-64-26

Застройщик и рекомендатель: ООО С3 «АПД». ОГРН 1177746118329.  
115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, эт. 6, пом. 15. Проектная декларация на сайте [нашдом.рф](#)

ЖК «Emotion» от ГК Основа  
Старт продаж: Бизнес-класс от 10,8 млн руб. Комплекс новой реальности на северо-западе Москвы  
+7 (495) 432-14-71

Застройщик и рекомендатель: АО «ГК «ОСНОВА». ОГРН 1167746614530.  
МО, г. Видное, пос. Бутово, тер. ЖК Бутово-Парк, д. 18, корп. 1, пом. 59, ПД на [нашдом.рф](#)

Перейти на сайт

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/286046754/>

🔒 cian.ru/sale/flat/286046754/

Фотографии (29) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

2-комн. апартаменты, 118.8 м<sup>2</sup>

### О квартире

Тип жилья	Вторичка Апартаменты	Год постройки	2012
Общая площадь	118.8	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Высота потолков	3 м	Тип дома	Монолитный
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	Тип перекрытий	Нет информации
Вид из окон	На улицу	Парковка	Подземная
Ремонт	Без ремонта	Отопление	Нет информации
		Аварийность	Нет

### О доме

Подписаться на дом

57 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 55 290 000

Ипотека

Цена за метр ..... 479 798 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки ..... свободная продажа  
Ипотека ..... возможна

+7 903 113-50-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОВЕСТНИК  
ID 100288994  
Представил паспорт

ПРОМОКОД на обмен валюты  
Оставьте заявку на сайте банка

ЮНИСИТИС  
Рекламодатель АО КБ «ДО»

Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/287388404/>

🔒 cian.ru/sale/flat/287388404/

Обновлено: 23 ноя, 13:21 · 695 просмотров, 3 за сегодня

### Многокомнатные апартаменты, 255 м<sup>2</sup> в ЖК «Каретный плаза (Karetny plaza)»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Каретный пер., 24с2 [На карте](#)  
Цветной бульвар ⚡ 7 мин. Трубная ⚡ 12 мин. Пушкинская ⚡ 14 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться

Планировка 3 фото

Общая площадь 255 м<sup>2</sup> Этаж 3 из 9 Год постройки 2012

Просторный апартамент внутри Садового кольца в ЖК Karetny Plaza.

Возможно распланировать: кухня-гостиная, мастер-спальня с собственной ванной комнатой, четыре гостевых спальни, три-четыре санузла.

К апартаменту прилагается одно двухъярусное место в подземном паркинге, по договоренности.

Благодаря большому количеству окон, объект воспринимается максимально светлым и объемным.

Большая часть окон выходит в тихий Большой Каретный переулок, оставшиеся во двор.

ЖК Karetny Plaza - премиальный клубный ЖК в районе Петровка-Цветной бульвар. Охраняемая территория, современные входные и лифтовые группы. Два уровня подземного паркинга.

115 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 111 550 000

Ипотека

Цена за метр ..... 450 980 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки ..... свободная продажа  
Ипотека ..... возможна

+7 919 999-57-48

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 7374011

Вклад с доходностью 15% в рублях  
Деньги можно снять в любой момент  
И 7730140679. Провербности на сайте [tinkoff.ru](#)

ЖК «Театральный квартал»  
Квартиры премиум-класса. От 15,6 млн руб. в окружении парков. Беспроцентная рассрочка. Скидка 12%  
+7 (495) 320-25-93

ЖК «Театральный квартал». Рекламодатель и застройщик ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ». ОГРН 1075003002348, 108801, Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, мкр Задалго, д. 1, помес. 1. ПД на [nevdom.of](#). Беспроцентная рассрочка от застройщика на 6 месяцев с ПВ  
Перейти на сайт

ЖК «Театральный квартал»  
Квартиры премиум-класса. От 15,6 млн руб. в окружении парков. Беспроцентная рассрочка. Скидка 12%  
+7 (495) 320-25-93

ЖК «Театральный квартал». Рекламодатель и застройщик ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ». ОГРН 1075003002348, 108801, Москва, поселение

Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/287388404/>

[cian.ru/sale/flat/287388404/](https://cian.ru/sale/flat/287388404/)

Фотографии (4) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Многокомнатные апартаменты, 255 м<sup>2</sup> [Сообщить о проблеме](#)

Просторный апартамент внутри Садового кольца в ЖК Karetny Plaza.

Возможно распланировать: кухня-гостиная, мастер-спальня с собственной ванной комнатой, четыре гостевых спальни, три-четыре санузла.

К апартаменту примыгается одно двухъярусное место в подземном паркинге, по договоренности.

Благодаря большому количеству окон, объект воспринимается максимально светлым и объемным.

Большая часть окон выходит в тихий Большой Каретный переулок, оставившие во двор.

ЖК Karetny Plaza - премиальный клубный ЖК в районе Петровка-Цветной бульвар. Охраняемая территория, современные входные и лифтовые группы. Два уровня подземного паркинга.

Большой Каретный переулок - небольшой переулок с большой историей в центре Москвы. Здесь проживали многие известные артисты театра и кино. Современникам это место известно по популярному шлягера В.С. Высоцкого "На Большом Каретном. Где твои 17 лет".

[Свернуть](#)

**115 000 000 ₽** [Сообщить о проблеме](#)

[Следить за изменением цены](#)

[Предложите свою цену](#)

[>](#)

[Ипотека](#)

Цена за метр

Условия сделки

Ипотека

**+7 919 999-57-48**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

**Напишите автору**

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продает?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

**О квартире**

Тип жилья	Вторичка Апартаменты	Год постройки	2012
Общая площадь	255	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Высота потолков	3 м	Тип дома	Монолитный
Санузел	4 раздельных	Тип перекрытий	Нет информации
Вид из окон	На улицу и двор	Парковка	Подземная
Ремонт	Без ремонта	Отопление	Нет информации
		Аварийность	Нет

**О доме**

[Подписаться на дом](#)

**Вклад с доходностью 15% в рублях**

Деньги можно снять в любой момент

**ЖК «Театральный квартал»**

Рекламодатель и застройщик ООО СЗ «ФРН-Инвест». ОГРН 1075003002348, 108801, Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, мкр Задолг, д. 1, помес. 1, ГИИ на земельном участке. Помещение расположено по местоположению и/или вблизи земельного участка.

[Перейти на сайт](#)

**ЖК «Театральный квартал»**

Квартиры премиум-класса. От 15.6 млн руб. с окружением парков. Бесплатная рассрочка. Скидка 12%

[+7 \(495\) 320-25-93](#)

**ЖК «Театральный квартал»**

Квартиры премиум-класса. От 15.6 млн руб. с окружением парков. Бесплатная рассрочка. Скидка 12%

[+7 \(495\) 320-25-93](#)

Аналог № 3 [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k.\\_apartamenti\\_117\\_m\\_59\\_et.\\_3397633238](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._apartamenti_117_m_59_et._3397633238)

[avito.ru/moskva/kvartiry/2-k\\_apartamenti\\_117\\_m\\_59\\_et\\_3397633238](http://avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_apartamenti_117_m_59_et_3397633238)

## 2-к. апартаменты, 117 м<sup>2</sup>, 5/9 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 985 063-95-44

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

[Просите у продавца](#)

Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Bright Estate  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

### Об апартаментах

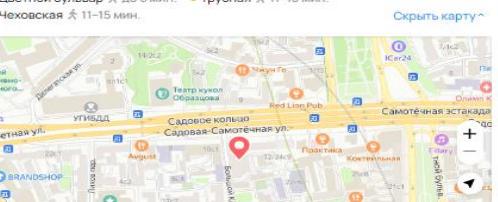
Количество комнат: 2  
Общая площадь: 117 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>  
Этаж: 5 из 9

Тип комнат: изолированные, смежные  
Ремонт: требует ремонта  
Способ продажи: свободная

### Расположение

Москва, Большой Картеный пер., 24с2  
• Цветной бульвар ⏵ до 5 мин. • Трубная ⏵ 11-15 мин.  
• Чеховская ⏵ 11-15 мин.

Скрыть карту ^



**Bright Estate**  
Городская и загородная премиальная недвижимость

5-к. апартаменты, 85,7 м<sup>2</sup>, 17/32 эт.  
75 000 000 ₽

5-к. квартира, 97 м<sup>2</sup>, 9/15 эт.  
126 500 000 ₽

2-к. квартира, 59,5 м<sup>2</sup>, 4/7 эт.  
25 900 000 ₽

91 объявление агентства

Аналог № 3 [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k.\\_apartamenti\\_117\\_m\\_59\\_et.\\_3397633238](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._apartamenti_117_m_59_et._3397633238)

avito.ru/moskva/kvartiry/2-k.\_apartamenti\_117\_m\_59\_et.\_3397633238

**Расположение**

Москва, Большой Картеный пер., 24с2

- Цветной бульвар 5 мин. ● Трубная 11-15 мин.
- Чеховская 11-15 мин.

[Скрыть карту](#)



**56 000 000 ₽**

478 632 ₽ за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 640 147 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

**8 985 063-95-44**

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

**Bright Estate**  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Bright Estate**  
Городская и загородная премиальная недвижимость

-  3-к. апартаменты, 83,7 м<sup>2</sup>, 17/32 эт. 75 000 000 ₽
-  3-к. квартира, 97 м<sup>2</sup>, 9/15 эт. 126 500 000 ₽
-  2-к. квартира, 59,3 м<sup>2</sup>, 4/7 эт. 25 900 000 ₽

**Описание**

Лот №18605

На продажу предлагаются 2-комнатные апартаменты общей площадью 117 кв.м. в ЖК Картеный Плаза, Тверской район, ЦАО. Квартира без отделки, подойдет для индивидуального проекта интерьера. Окна выходят на улицу. Планировка: прихожая, кухня, гостиная, спальня, 2 с/у. Фасад дома оформлен в стиле монументальной дворцовой архитектуры, всего в здании насчитывается 42 апартамента. Входные группы выполнены из натурального камня и дерева с использованием венецианской штукатурки. Есть подземная 2-уровневая парковка. Здание расположено в престижном районе внутри Садового кольца, в шаговой доступности станции метро: Цветной бульвар, Трубная, Чеховская. В шаговой доступности: цирк Никулина, театры "Новая опера", "Эрмитаж", "Сфера", "Ленком"; театр кукол С.Образцова, музыкальный театр Станиславского и Немировича-Данченко.

**О доме**

Тип дома: МОНОЛИТНЫЙ

Этажей в доме: 9

[Узнать больше о доме](#)

Аналог № 3 [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k.\\_apartamenti\\_117\\_m\\_59\\_et.\\_3397633238](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._apartamenti_117_m_59_et._3397633238)

avito.ru/moskva/kvartiry/2-k.\_apartamenti\_117\_m\_59\_et.\_3397633238

**О доме**

Тип дома: МОНОЛИТНЫЙ

Этажей в доме: 9

[Узнать больше о доме](#)

**56 000 000 ₽**

478 632 ₽ за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 640 147 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

**8 985 063-95-44**

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

**Bright Estate**  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
56 000 000 ₽	11 200 000 ₽	20 лет
<input type="range"/>	<input type="range"/>	<input type="range"/>

Одна заявка в несколько банков

 Банк ВТБ <b>16,5%</b> 640 147 ₽	 Московский кредитный банк <b>16,5%</b> 640 147 ₽	 Открытие <b>17%</b> 656 786 ₽	 УралСиб <b>17%</b> 656 786 ₽
---	--	--	--

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3397633238 · 30 октября в 16:44 · 58 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог № 4 [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k.\\_apartamenti\\_115\\_m\\_79\\_et.\\_3431168827](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._apartamenti_115_m_79_et._3431168827)

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k.\_apartamenti\_115\_m\_79\_et.\_3431168827

**3-к. апартаменты, 115 м<sup>2</sup>, 7/9 эт.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

70 000 000 ₽  
608 696 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 800 184 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 985 433-64-87

Написать сообщение  
Онлайн

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Moscow Properties  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Ольга

Рыночная цена  
Похожие продаются за столько же

Только на Авито  
Недвижимость не нашлась на др...

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**Об апартаментах**

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 115 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 14,3 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 95,5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 7 из 9  
Дополнительно: гардеробная  
Тип комнат: изолированные  
Высота потолков: 3,2 м  
Санузел: совмещенный, раздельный

Окна: во двор, на солнечную сторону  
Ремонт: дизайнерский  
Тёплый пол: есть  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
Техники: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

5-к. квартира, 126 м<sup>2</sup>,  
10/11 эт.  
73 000 000 ₽

2-к. квартира, 165 м<sup>2</sup>,  
6/8 эт.  
142 000 000 ₽

2-к. квартира, 62 м<sup>2</sup>,  
9/16 эт.  
40 600 000 ₽

756 объявлений агентства

Аналог № 4 [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k.\\_apartamenti\\_115\\_m\\_79\\_et.\\_3431168827](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._apartamenti_115_m_79_et._3431168827)

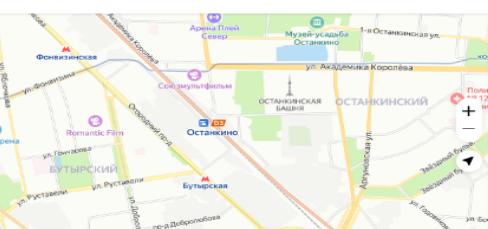
avito.ru/moskva/kvartiry/3-k\_apartamenti\_115\_m\_79\_et\_3431168827

## Расположение

Москва, Большой Картеный пер., 24с2

- Цветной бульвар ⏵ до 5 мин. • Трубная ⏵ 11–15 мин.
- Чеховская ⏵ 11–15 мин.

[Скрыть карту](#)



## Описание

**Современный 3-комн. апартамент в Элитном ЖК "Картеный Плаза"**

**Этажность - 7/9**

**Общая площадь - 115 кв. м**

В данных апартаментах есть всё необходимое для комфортной жизни - сочетание шика и функциональности! Звездай и живи

- Кухонный гарнитур оснащён импортной техникой
- Просторная кухня-гостиная
- 2 спальни
- 2 с/у
- Множество систем хранения
- Высококачественная отделка
- Функциональная планировка
- Системы кондиционирования и фильтрации воздуха

**Отдельные детали интерьера - по договорённости с собственником**

**Более подробная информация - по запросу**

---

**О комплексе**

"Картеный Плаза" - это Элитный ЖК, который расположился в самом сердце столицы, в Тверском районе. До Кремля - 20 мин. пешком, многие культурно-исторические достопримечательности центра столицы также находятся в пешей доступности

**Преимущества:**

- Высокие потолки 3.2 м
- Панорамное остекление
- Подземный паркинг
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение

**70 000 000 ₽**  
608 696 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 800 184 ₽/мес.  
[Посмотреть скринки](#)

**8 985 433-64-87**

**Написать сообщение**  
• Онлайн

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продает?](#) [Торг уместен?](#)

Когда можно посмотреть?

**Moscow Properties**  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Ольга

**Moscow Properties**

 3-к. квартира, 126 м <sup>2</sup> , 10/11 эт. 73 000 000 ₽
 2-к квартира, 165 м <sup>2</sup> , 4/8 эт. 142 000 000 ₽
 2-к квартира, 62 м <sup>2</sup> , 9/16 эт. 40 600 000 ₽

**756 объявлений агентства**

Аналог № 4 [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k.\\_apartamenti\\_115\\_m\\_79\\_et\\_3431168827](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._apartamenti_115_m_79_et_3431168827)

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k\_kvartaplyny\_115\_m\_79\_et\_3431168827

исторических достопримечательностей центра столицы также находится в пешей доступности

**Преимущества:**

- Высокие потолки 3,2 м
- Панорамное остекление
- Подземный паркинг
- Круглогодичная охрана и видеонаблюдение
- Престижное расположение
- Инновационные системы безопасности

**Расположение и инфраструктура:**

- Внутри ЖК - SPA-центр, тренажёрный зал и клиники
- Вблизи - множество ТОП ресторанов, баров, кафе и wellness центров Москвы
- Ст. м. "Цветной Бульвар" - всего в 400 м (6 мин.)
- Неподалеку (в пределах 15 мин.) - еще несколько станций: "Сухаревская", "Трубная", "Чкаловская", "Пушкинская", "Макаровская", "Достоевская" и "Проспект Мира".
- Комфортных выходов на Садовое кольцо

Остались вопросы? Свяжитесь с нами прямо сейчас и мы оперативно ответим!

Работаем с комфортом и БЕЗ КОММЕССИИ

**О доме**

Тип дома: монолитный  
Этажи в доме: 9  
Пассажирский лифт: 2

Грузовой лифт: 1  
Дверь: закрытая территория  
Парковка: подземная

Узнать больше о доме

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья: 70 000 000 ₽ | Первый взнос: 14 000 000 ₽ | Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Московский кредитный банк	Открытие
16,5% 16,8% 800 184 ₽	16,5% 800 184 ₽	17% 820 982 ₽

Перейти к анкете

При подаче заявки вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

70 000 000 ₽  
608 696 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 800 184 ₽/мес.  
[Посмотреть скрин](#)

8 985 433-64-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавца? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Москва Properties  
Агентство  
Реквизиты/проверки

Попросить не продавца

Контактное лицо  
Ольга

Москва Properties

5-к. квартира, 129 м<sup>2</sup>  
10 711 ₽/м<sup>2</sup>  
73 000 000 ₽

2-к. квартира, 165 м<sup>2</sup>  
4 637 ₽/м<sup>2</sup>  
142 000 000 ₽

2-к. квартира, 62 м<sup>2</sup>  
9 975 ₽/м<sup>2</sup>  
40 620 000 ₽

756 обновленных анкетистов

№ 3431168827 - ичера в 12:42 | 506 просмотров (+6 сегодня) | Пожаловаться | Сообщения

## 12 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-33321875 от 10.02.2023 года

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Москве полное наименование органа регистрации прав																																															
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости																																															
Сведения о характеристиках объекта недвижимости																																															
На основании запроса от 10.02.2023, поступившего на рассмотрение 10.02.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:																																															
Раздел 1 Лист 1																																															
Помещение вид объекта недвижимости																																															
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875</td> <td style="width: 25%;">Кадастровый номер:</td> <td style="width: 25%;">77:01:0001093:3670</td> <td style="width: 25%;">Номер кадастрового квартала:</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>77:01:0001093</td> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>11.09.2015</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>77:01:0001093:3512</td> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Каретный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>136</td> <td>Назначение:</td> <td>Нежилое</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Помещение</td> <td>Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td>Этаж № 3</td> </tr> <tr> <td>Вид жилого помещения:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>501 380 70.08</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td>77:01:0001093:3512</td> <td>Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:</td> <td>77:01:0001093:3670</td> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о кадастровом инженере:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875	Кадастровый номер:	77:01:0001093:3670	Номер кадастрового квартала:	Кадастровый номер:	77:01:0001093	Дата присвоения кадастрового номера:	11.09.2015	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77:01:0001093:3512	Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Каретный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3	Площадь:	136	Назначение:	Нежилое	Наименование:	Помещение	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Кадастровая стоимость, руб.:	501 380 70.08	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001093:3512	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77:01:0001093:3670	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 включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875	Кадастровый номер:	77:01:0001093:3670	Номер кадастрового квартала:																																												
Кадастровый номер:	77:01:0001093	Дата присвоения кадастрового номера:	11.09.2015																																												
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77:01:0001093:3512	Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер Большой Каретный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3																																												
Площадь:	136	Назначение:	Нежилое																																												
Наименование:	Помещение	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3																																												
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Кадастровая стоимость, руб.:	501 380 70.08																																												
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001093:3512	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют																																												
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77:01:0001093:3670	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 включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют																																												
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">полное наименование должности</td> <td style="width: 33%;">подпись</td> <td style="width: 33%;">инициалы, фамилия</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>М.П.</td> </tr> </table>				полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия			М.П.																																						
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия																																													
		М.П.																																													
Лист 2																																															
Помещение вид объекта недвижимости																																															
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875</td> <td style="width: 25%;">Кадастровый номер:</td> <td style="width: 25%;">77:01:0001093:3670</td> </tr> <tr> <td>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:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Горбачева Татьяна Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247</td> <td></td> </tr> </table>				10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875	Кадастровый номер:	77:01:0001093:3670	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"		Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют		Получатель выписки:	Горбачева Татьяна Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247																														
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875	Кадастровый номер:	77:01:0001093:3670																																													
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"																																														
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют																																														
Получатель выписки:	Горбачева Татьяна Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">полное наименование должности</td> <td style="width: 33%;">подпись</td> <td style="width: 33%;">инициалы, фамилия</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>М.П.</td> </tr> </table>				полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия			М.П.																																						
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия																																													
		М.П.																																													

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875	Кадастровый номер:	77:01:0001093:3670	
Сведения о правообладателе:			
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ягодкин Владимир Владимирович	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0001093:3670-77/051/2021-8 12.08.2021 09:51:26	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1 вид:		Ипотека в силу закона	
дата государственной регистрации:	12.08.2021 09:51:26		
номер государственной регистрации:	77:01:0001093:3670-77/051/2021-9		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.08.2021 276 месяцев считая с даты фактического предоставления кредита	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7726639745	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 03.08.2021	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Кредитный договор, № 95544258, выдан 03.08.2021	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

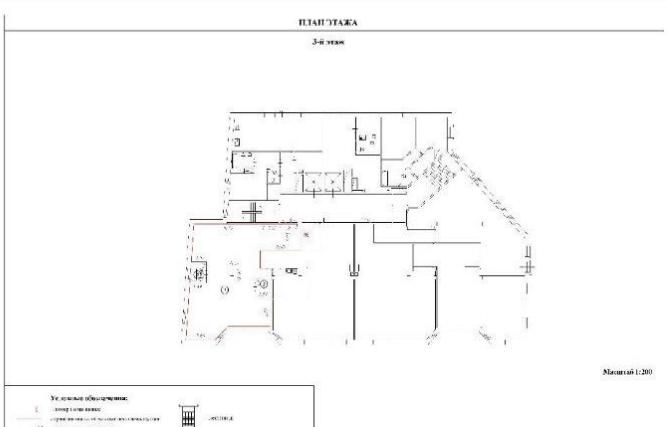
## Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875	Кадастровый номер:	77:01:0001093:3670	
Сведения о правообладателе:			
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10 Правоприменяния 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		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

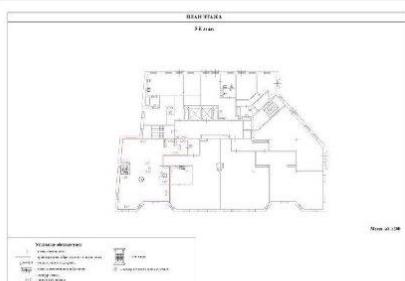
## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875	Кадастровый номер: 77:01:0001093:3670	Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

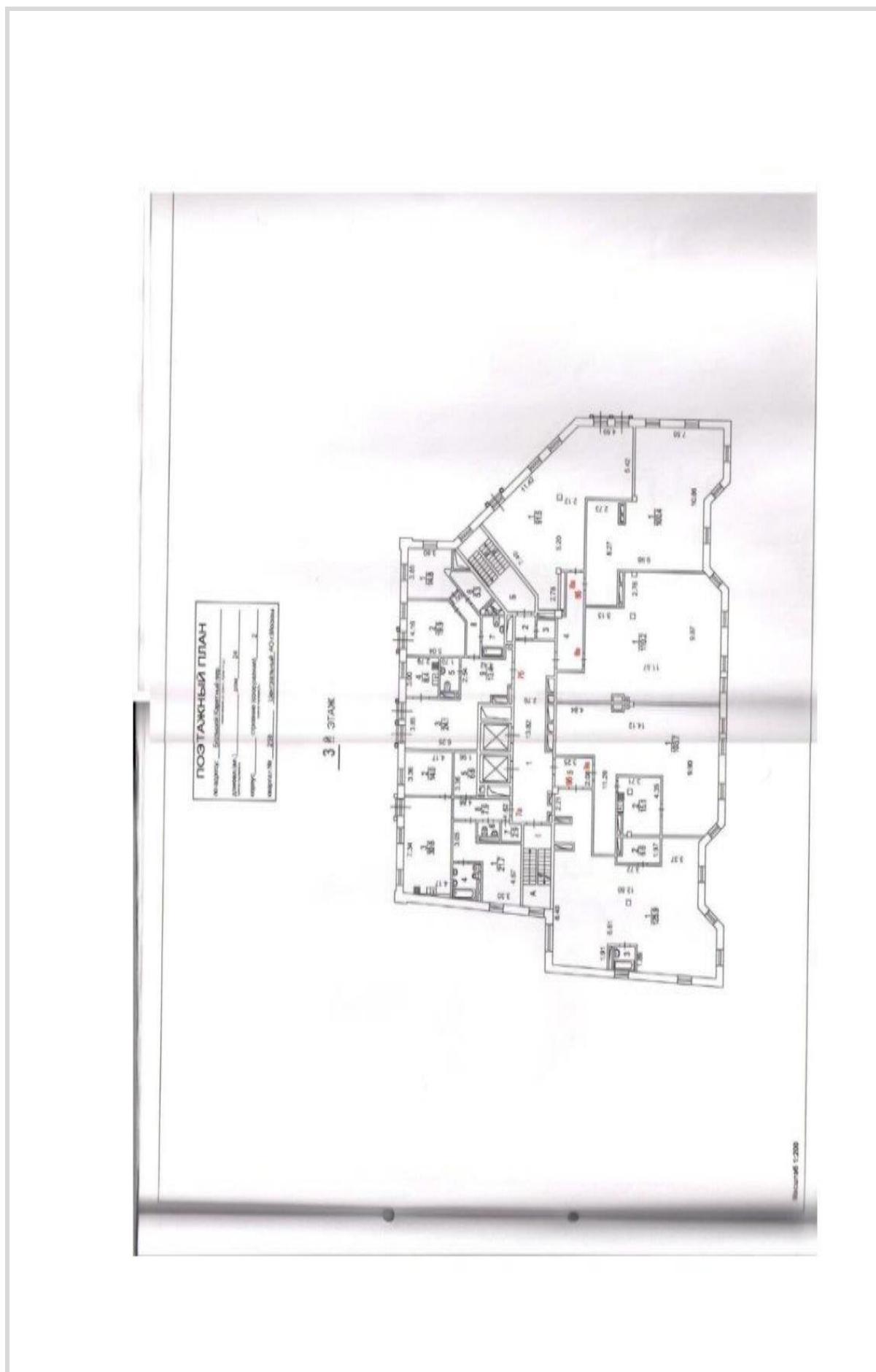
М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10.02.2023г. № КУВИ-001/2023-33321875	Кадастровый номер: 77:01:0001093:3670	Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

**Поэтажный план**



## Экспликация

Автозаводское территориальное бюро технической инвентаризации г. Нижний Новгород							
По адресу: Большой Калужский пер., 24, стр.2							
стр. 1							
Помещение N 1 Тип: Гаражи Последнее обследование 9.09.2015							
Этаж	Н/Н комнат.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с балф.)		
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	подж.	балк.
п 2	1	гараж	542,4	542,4	гараж.	410	
	2	тамбур	4,1		4,1 гараж.		
	3	тамбур	6,9		6,9 прочая		
	4	венткамера	93,0	93,0		прочая	
	5	венткамера	3,2	3,2		прочая	
	6	венткамера	10,2	10,2		прочая	
	7	тамбур	3,3		3,3	прочая	
	8	тамбур	3,5		3,5	гараж.	
	9	холл лифтовой	12,4		12,4	гараж.	
	10	венткамера	44,8	44,8		прочая	
	11	тамбур	1,8		1,8	прочая	
	12	тамбур	10,0		10,0	гараж.	
	13	пандус	41,8		41,8	гараж.	
	14	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	15	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	16	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	17	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	18	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	19	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	20	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	21	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	22	некирпичное	8,7	8,7		гараж.	
	23	некирпичное	8,7	8,7		гараж.	
	24	некирпичное	8,7	8,7		гараж.	
	25	некирпичное	8,7	8,7		гараж.	
	26	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	27	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	28	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	29	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
	30	некирпичное	9,3	9,3		гараж.	
В	клетка лестнич.	11,5		11,5	гараж.		
В	клетка лестнич.	13,6		13,6	гараж.		
Итого по помещению			958,2	849,3	108,9		
---Некирпичные помещения всего			958,2	849,3	108,9		
в т.ч. Гаражи			795,0	698,1	96,9		
Прочие			163,2	151,2	12,0		



02 50 15 0000737

По адресу: Большой Калужский пер., 24, стр.2

стр. 14

Помещение N 9а. Тип: Гостиницы  
Последнее обследование 9.09.2015

Ф.25

Этаж	НН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.	всего	основ.	вспом.	в т.ч.	лодж.	
3	1	гостиная	103,7	103,7					296
	2	кухня	15,1				15,1		
Итого по помещению			118,8	103,7	103,7		15,1		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Гостиницы			118,8	103,7	103,7		15,1		
			118,8	103,7	103,7		15,1		

Помещение N 9б. Тип: Гостиницы  
Последнее обследование 9.09.2015

Ф.25

Этаж	НН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.	всего	основ.	вспом.	в т.ч.	лодж.	
3	1	гостиная	125,9	125,9					296
2		пом.подсобное	6,6				6,6		
3		санузел совмещ.	3,5				3,5		
Итого по помещению			136,0	125,9	125,9		10,1		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Гостиницы			136,0	125,9	125,9		10,1		
			136,0	125,9	125,9		10,1		

Помещение N 1. Тип: Бытового обслуживания  
Последнее обследование 9.09.2015

Ф.25

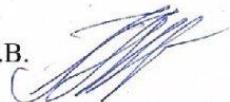
Этаж	НН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.	всего	основ.	вспом.	в т.ч.	лодж.	
3	1	холл лифтовой	42,9	42,9	42,9		42,9	42,9	быт.обс
2		тамбур	2,9				2,9	2,9	быт.обс
3		пом.техническое	2,4				2,4	2,4	быт.обс
4		корridor	14,9				14,9	14,9	быт.обс
5		коридор	7,3				7,3	7,3	быт.обс
A		клетка лестнич.	15,5				15,5	15,5	быт.обс
B		клетка лестнич.	18,8				18,8	18,8	быт.обс
Итого по помещению			104,7				104,7		
---Нежилые помещения всего в т.ч. Бытов.обслужив.			104,7				104,7		
			104,7				104,7		

Акт проверки от 16.11.2023 года

## АКТ ПРОВЕРКИ

Мною произведен осмотр объекта недвижимости, а именно: апартаментов, общей площадью 136 кв. м., кадастровый номер 77:01:0001093:3670, расположенных по адресу Российская Федерация, г. Москва, муниципальный округ Тверской, пер. Большой Каретный, д. 24, стр. 2, помещ. 2/3.  
Имущество находится в надлежащем состоянии, замечаний нет.

Назаров К.В.



16.11.2023г.

1

## 13 Документы оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСЦ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8618  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».**

Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г.Москва, ви.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований о осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,03% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

А.С. Иванов

М.П. Для страховых документов 208

Дата выдачи Страхового полиса: «15» сентября 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



## ДОВЕРЕННОСТЬ №23-2/08

г. Москва

«01» августа 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шараповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Ходаеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Знаменка Знаменский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 500-107,

быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг, услуг по оценке имущества,

для чего предоставляется право подписывать (в том числе квалифицированной электронной подписью) от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность выдана до 01.08.2024 г. без права передоверия и не дает права доверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижеуказанные подписи Поверенного, а также образец оттиска печати, подлежащей применению Поверенным:

Образец подписи	Образец оттиска печати, используемой при осуществлении полномочий по настоящей доверенности

Генеральный директор  
ООО «Мобильный оценщик»

М.А. Шарапова



Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСЦ

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R5533

## СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Прокопенко Екатерина Андреевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065% от страховой суммы	
-----------------	---------------------------	--

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2023 г.	
--	--	--

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2023 г.	по «07» июня 2024 г.
-------------------------------------	---------------------	----------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

## СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «08» июня 2023 г.







info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.  
Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802  
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



www.fsostr.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsostr.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Прокопенко Екатерина Андреевна**

паспорт: серия 4621 № 383066, выдан 30.10.2021 г.  
ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Код подразделения: 500-168

включен в реестр СРО «СФСО»:  
10.06.2022, регистрационный № 992

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2023г.

Президент

М.П.

М.А. Скатов

0363

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017