



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 322-45-94
e-mail: info@inex.company

ООО «ИНЕКС»; Юр. Адрес: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46;
Факт. Адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. А-608; ОГРН 1167746466458 от
16.05.2016 г.; ИНН: 9710011846; КПП: 772601001; Банк: ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; р/с:
40702810101600004083; к/с 30101810200000000593; БИК: 044525593

ОТЧЕТ

№ 2103/482

**Об определении рыночной и ликвидационной
стоимости жилого помещения (квартиры), общей
площадью без учета лоджий и балконов 37,7 кв. м,
расположенного по адресу:
141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д.
14, квартира 2**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 15 марта 2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 15 марта 2021 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «АБК-ИНВЕСТ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИНЕКС»

Москва, 2021 г.



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 322-45-94
e-mail: info@inex.company

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Объект оценки:	Квартира общей площадью 37,7 кв. м, расположенная по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2
Адрес объекта оценки:	141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2
Заказчик оценки:	ООО «АБК-ИНВЕСТ»
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности
Порядковый номер отчета:	2103/482
Дата оценки:	15 марта 2021 г.
Дата составления отчета:	15 марта 2021 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг № 2103/482 от 15 марта 2021 г.
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления в Банк
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная

Отчёт содержит описание квартиры и ее местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчёт содержит выводы Оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9 и ФСО №12 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, от 17.11.2016 г. №721 (соответственно).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость квартиры с учетом округлений на дату оценки составила:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения: квартиры, этаж расположения: 2, общей площадью без учета лоджий и балконов 37,7 кв. м, кадастровый номер 50:10:0010404:1031, расположенной по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2, по состоянию на дату оценки с учетом округления:	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 278 000 (Пять миллионов двести семьдесят восемь тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	4 392 000 (Четыре миллиона триста девяносто две тысячи) рублей
Генеральный директор ООО «ИНЕКС» Борзов Г.А.	М.П.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
1.3 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	6
1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА	19
7.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	19
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
9.1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	31
9.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	32
9.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
9.3.1 Описание затратного подхода	32
9.3.2 Описание сравнительного подхода.....	33
9.3.3 Описание доходного подхода	34
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	36
10.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
10.2 ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК.....	39
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
13.1 Подпись Оценщика	53
14. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	54
15. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	55
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ)	56
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА)	58
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА)	60

1. Задание на оценку

1.1 Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Квартира общей площадью 37,7 кв. м, расположенная по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Согласно данным документов, предоставленных Заказчиком: Квартира общей площадью 37,7 кв. м, расположенная по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2 Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики приведено в разделе 5 «Характеристика объекта оценки»
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности/Ипотека
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в Банк
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Основание для проведения оценки	Договор №2103/482, от 15 марта 2021 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	15 марта 2021 г.
Срок проведения оценки	С 15 марта 2021 г. по 15 марта 2021 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без особенностей
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разделе 5 настоящего Отчета
Допущения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась. Полный перечень допущений приведен в разделе 3 настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики и ссылки на подтверждающие их документы приведены в разделе 5 «Характеристика объекта оценки»
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует

1.2 Сведения о Заказчике

ФИО	ООО «АБК-ИНВЕСТ»
Реквизиты	Юридический адрес: 109044, г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 7 к. 2, пом 1 ИНН 7709486224, КПП 770901001, ОГРН 1167746219629 Р/с 4070181000005005407 в Московском филиале ПАО «Совкомбанк» К/с 30101810945250000967, БИК 044525967

1.3 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры	Описание, значения
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека
Субъект права	Макаренко Александр Владимирович
Объект права	Квартира общей площадью 37,7 кв. м, расположенная по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 537838 от 21.11.2013 г.; Свидетельство о праве на наследство по закону от 22.10.2013 г.
Объект оценки	Квартира общей площадью 37,7 кв. м, расположенная по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2

1.4 Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Омельчук Екатерина Михайловна
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1599.50 от 29.10.2019 г.
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Диплом КЛ № 16591 от 30 июня 2012 года. (Квалификация: Экономист-менеджер по специальности Антикризисное управление, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 120711)
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 022-073-005769/20 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 24 октября 2020 г. по 23 октября 2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
	Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №017537-1 от 13.09.2019 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 06.07.2011 года
	Контактный телефон:	Телефон: 8-499-322-45-94
	Место нахождения оценщика	117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608
	Эл. почта:	e-mail: info@inex.company

1.5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор		
Формы организации	Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ИНЕКС"

Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46 Почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608
Банковские реквизиты:	
ОГРН	1167746466458
Дата присвоения ОГРН	от 16.05.2016 г.
ИНН / КПП	9710011846/772601001
Банковские реквизиты	р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593,
БИК	044525593
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №022-073-005166/20 от 23 июня 2020 г. по 22 июня 2021 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Дополнительная информация	
Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.

1.6 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	Не привлекались
Степень участия привлекаемых специалистов	Не привлекались

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 01.01.2017 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327;

- Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденным Приказом Минэкономразвития от 17.11.2016 № 721;

- Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные Оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка Объекта оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную Заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.

3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

6. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

7. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

8. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

9. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

11. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату проведения оценки.

12. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

13. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или Собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

15. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

16. Информация о состоянии здания, материале конструкций, год постройки и другие необходимые данные были взяты Оценщиком с сайта общественного инициативного проекта по раскрытию информации о состоянии жилого фонда в РФ <http://dom.mingkh.ru>.

17. Технические документы на квартиру не предоставлены. Все необходимые данные о квартире, отсутствующие в предоставленных документах, взяты со слов Заказчика.

18. Актуальная информация о квартире взята Оценщиком с сайта Росреестра:

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:10:0010404:1031
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Этаж:	2
Площадь ОКС'а:	37,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3346233,15
Дата внесения стоимости:	06.05.2019
Дата определения стоимости:	23.07.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, кв. 2
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	22.01.2021
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	140
Инвентарный номер:	311:090-140
Условный номер:	50:10:01:00308:001:0026
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 50:10:0010404:1031-50/215/2020-1 от 26.10.2020 (Ипотека)
№ 50-50-01/029/2013-063 от 21.11.2013 (Собственность)	

4. Основные факты и выводы

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2103/482

г. Москва

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м.
	Квартира	2	2	37,7	22,5	н/д
	Наличие неутвержденной перепланировки	Кадастровый (или условный) номер	Наличие обременений	Характер обременений		
Нет данных	50:10:0010404:1031	Да	Ипотека			
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	Кирпичный	9	1970	-	по данным оценочной компании	
					34	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Московская область	0	г. Химки	ул. Нахимова, д. 14, кв. 2		
Цель и задачи оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества для предоставления в Банк					
Заказчик оценки	ООО «АБК-ИНВЕСТ», Юридический адрес: 109044, г. Москва, ул. Симоновский Вал, д. 7 к. 2, пом 1 ИНН 7709486224, КПП 770901001, ОГРН 1167746219629 Р/с 40701810000005005407 в Московском филиале ПАО «Совкомбанк» К/с 30101810945250000967, БИК 044525967					
Основание оценки	Договор №2103/482 от 15.03.2021 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для предоставления в Банк. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	ООО "ИНЕКС"	Юридический адрес: 117105, Москва г, Варшавское шоссе, дом № 1, строение 1-2, эт 6 комн. 46 Почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608 Банковские реквизиты: р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; ИНН/КПП 9710011846/772601001, БИК 044525593, Кор/счет 30101810200000000593, ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г. Телефон: 8-499-322-45-94 e-mail: info@inex.com	ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г.	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №022-073-005166/20 от 23 июня 2020 г. по 22 июня 2021 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей	

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полис обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний / наличие квалификационного аттестата
Омельчук Екатерина Михайловна	Стаж работы в области оценочной деятельности с 06.07.2011 года	Номер оценщика в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков № 1599.50	НП «ОПЭО»	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер №1599.50 от 29.10.2019 г.	Полис № 022-073-005769/20 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 24 октября 2020 г. по 23 октября 2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Диплом КЛ № 16591 от 30 июня 2012 года. (Квалификация: Экономист-менеджер по специальности Антикризисное управление, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 120711) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №017537-1 от 13.09.2019 г.
Даты	Осмотр объекта		Дата оценки		Составления отчета	
	Осмотр не проводился г.		15.03.2021 г.		15.03.2021 г.	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	5 278 000		Не применялся		Не применялся	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	5 278 000 (Пять миллионов двести семьдесят восемь тысяч) рублей			4 392 000 (Четыре миллиона триста девяносто две тысячи) рублей		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости				Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений (см. раздел 3 настоящего отчета)		

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик
Отчет утвердил Генеральный директор

(Омельчук Екатерина Михайловна)

ООО «ИНЕКС»

(Борзов Григорий Александрович)



5. Характеристика объекта оценки

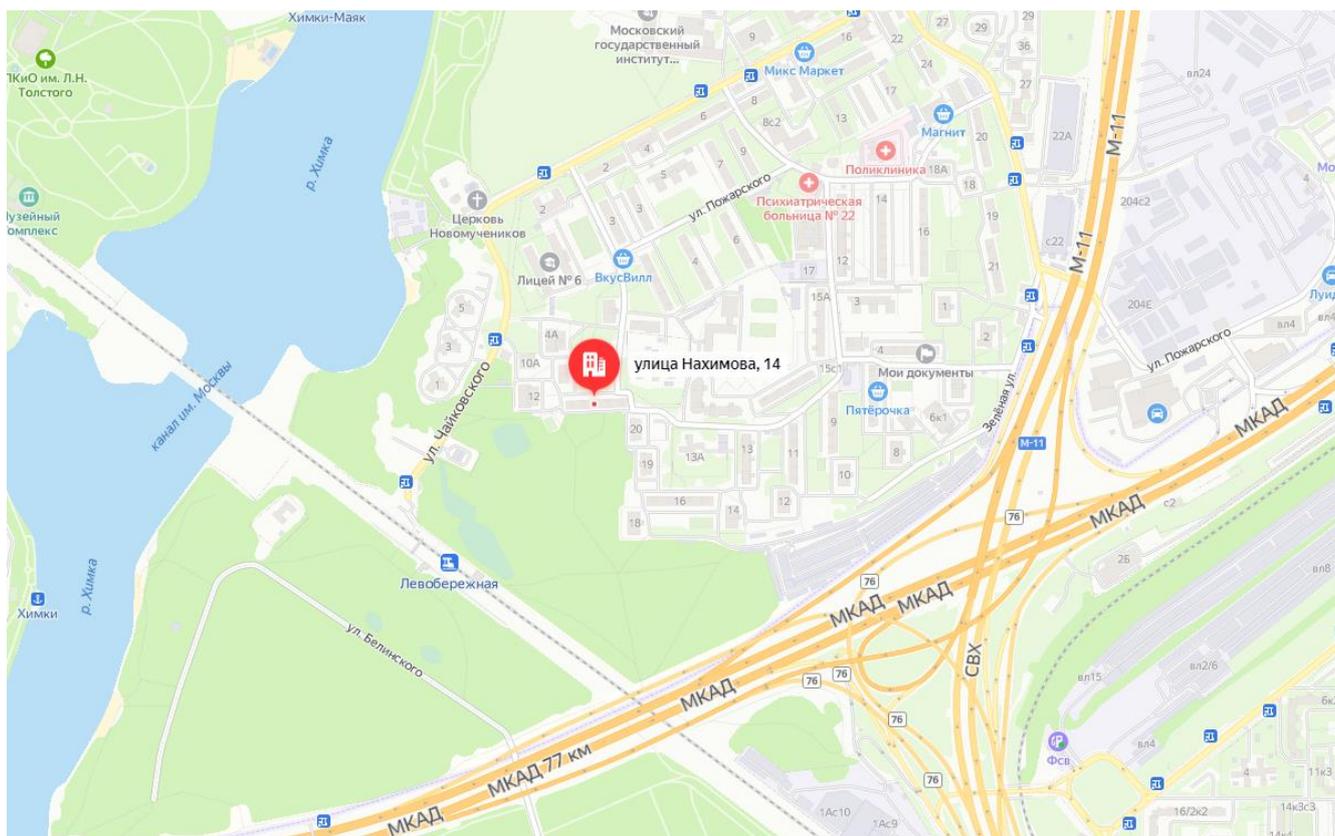


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы (<https://yandex.ru/map>)

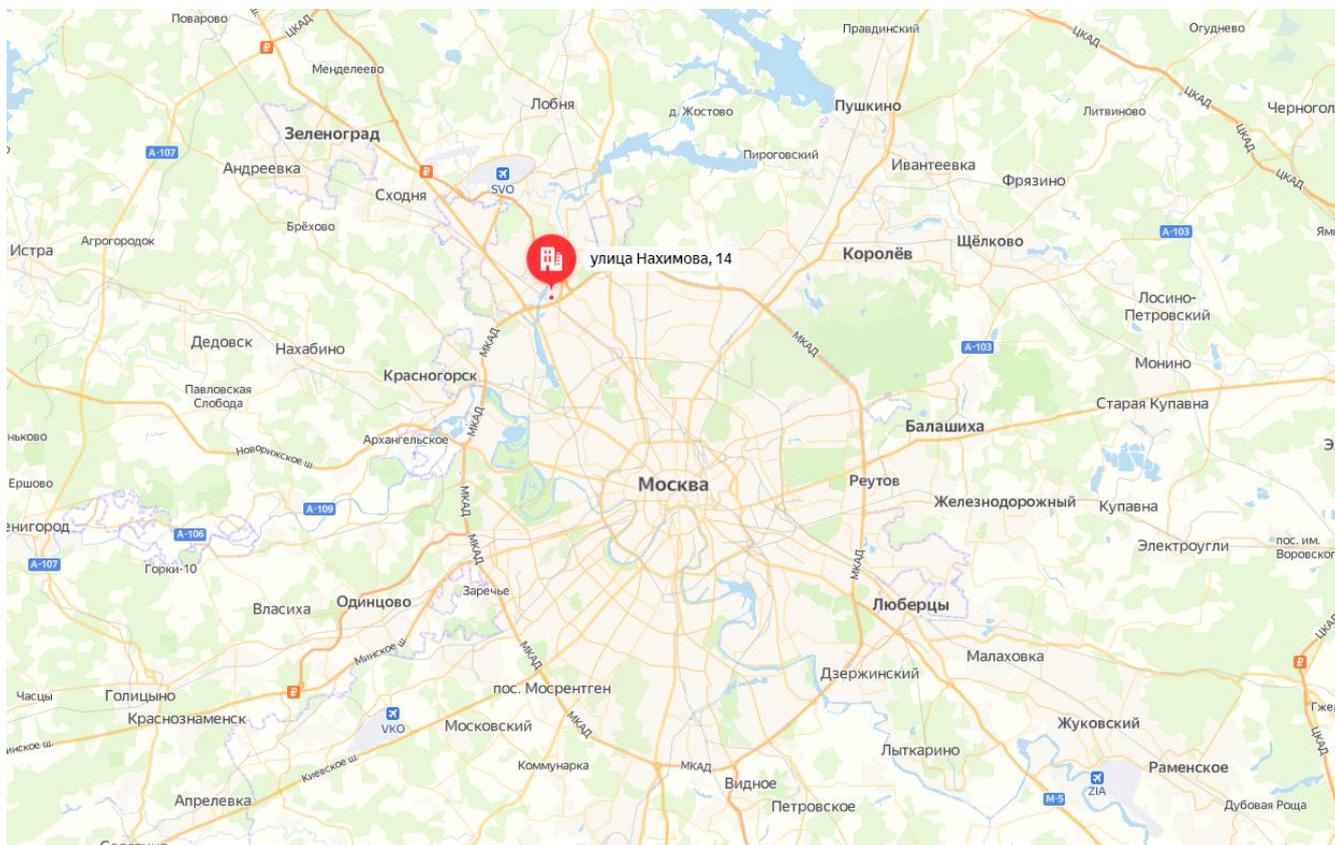


Рисунок 2 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы относительно основных магистралей (<https://yandex.ru/map>)

Таблица 5.1 Характеристика месторасположения здания

Наименование	Описание
Адрес	141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2.
Населенный пункт	г. Химки
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	8 мин. транспортом от станции метро «Ховрино»
Качество обустройства двора	Хорошее
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	
Школа	Есть
Детский сад	Есть
Отделение банка	Есть
Предприятия службы быта	Есть
Торговые предприятия	Есть
Аптека	Есть
Поликлиника	Есть
Зона отдыха	Есть
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Средняя стоимость 1 кв. м в данном районе ¹	159 000 руб.

Химки — город (с 1939) в Московской области России.

Химки — один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население — 259 550 чел. (2020). Химки — третий по населению подмосковный город после Балашихи (507 366 чел.) и Подольска (308 130 человек). Город областного подчинения, образует одноимённое муниципальное образование городской округ Химки как единственный населённый пункт в его составе. В 1940—1960 и 1965—2005 гг. был центром Химкинского района.

Расположен на берегу канала имени Москвы. Непосредственно примыкает к северо-западу Москвы (граница проходит по Московской кольцевой автомобильной дороге), а с запада, севера и востока опоясывает московские районы Куркино и Молжаниновский.

По территории города и его городского округа протекают реки Химка, Сходня, Горетовка, река Клязьма. Помимо канала имени Москвы, в Химки заходят воды Химкинского и Клязьминского водохранилищ.

¹ Источник информации: www.cian.ru

Численность населения						
1852 ^[37]	1859 ^[38]	1890 ^[39]	1926 ^[40]	1939 ^[41]	1959 ^[42]	1962 ^[43]
158	↘154	↗233	↗2876	↗23 092	↗47 800	↗51 000
1967 ^[43]	1970 ^[44]	1975 ^[45]	1976 ^[44]	1979 ^[46]	1982 ^[47]	1985 ^[48]
↗70 000	↗85 000	↗108 000	→108 000	↗117 974	↗121 000	↗128 000
1986 ^[44]	1987 ^[49]	1989 ^[50]	1990 ^[51]	1991 ^[44]	1992 ^[44]	1993 ^[44]
↘127 000	↗128 000	↗132 902	↗136 000	→136 000	↘135 000	→135 000
1994 ^[44]	1995 ^[48]	1996 ^[48]	1997 ^[52]	1998 ^[48]	1999 ^[53]	2000 ^[54]
→135 000	↗136 000	↘135 000	↘133 000	↗135 000	↘133 500	↗133 700
2001 ^[48]	2002 ^[55]	2003 ^[43]	2004 ^[56]	2005 ^[57]	2006 ^[58]	2007 ^[59]
↗135 800	↗141 000	→141 000	↗142 100	↗179 700	↗180 100	↗181 000
2008 ^[60]	2009 ^[61]	2010 ^[62]	2011 ^[63]	2012 ^[64]	2013 ^[65]	2014 ^[66]
↗183 600	↗186 272	↗207 425	↘207 100	↗215 462	↗221 084	↗225 678
2015 ^[67]	2016 ^[68]	2017 ^[69]	2018 ^[70]	2019 ^[71]	2020 ^[2]	
↗232 066	↗239 967	↗244 668	↗250 688	↗254 748	↗259 550	

Таблица 5.2 Физические характеристики здания¹

Характеристики объекта оценки	
Тип здания	Многоквартирный кирпичный жилой дом
Год постройки	1970
Год последнего капитального ремонта	-
Общий физический износ	34%
Консьерж	Нет
Тип дома	Кирпичный, 9 этажный
Наличие подвала	В наличии (используется, как техническое помещение)
Наличие чердака/мансарды	Есть
Наличие лифта	Есть
Наличие мусоропровода	Есть
Количество этажей	9
Тип фундамента	Железобетонный
Наружные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Внешний вид фасада дома	Соответствует материалу стен
Техническое обустройство	Присутствуют: электроосвещение, центральное отопление, водоснабжение (горячее и холодное), канализация, газоснабжение.
Состояние подъезда	Хорошее
Организованная стоянка личного, а/т или подземные гаражи	Стихийная
Информация об аварийности здания	Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования

¹ Источник информации: результаты осмотра, фотографии Объекта оценки, Интернет-ресурс: <http://dom.mingkh.ru/>

Характеристики объекта оценки

Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	В открытом доступе в сети интернет информация о планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт дома по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14 отсутствует. В результате проведенного осмотра здания, Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, поэтому возможность включения дома в список по сносу и капитальному ремонту с отселением – отсутствует.
Социальный состав жильцов	Смешанный

В данном Отчете для расчета физического износа использовался метод срока жизни. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле:

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где, ЭВ – эффективный возраст объекта,

ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости.

В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 5.3.

Таблица 5.3 Физический износ Объект оценки

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ¹	Физический износ объекта
Жилой дом	1970	51	150	34%

Таблица 5.4 Описание Объекта оценки²

Характеристики объекта оценки

Этаж расположения	2
Количество комнат, площадь	2 комнаты: 22,5 кв. м
Тип комнат	Изолированные
Площадь: общая /жилая	37,7/22,5 кв. м
Жилая площадь, кв. м	22,5
Площадь кухни, кв. м	н/д
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	н/д
Лоджия/балкон	н/д
Высота потолков, м	н/д
Количество и тип санузлов	н/д
Вид из окон	н/д
Состояние	требует косметического ремонта
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметического ремонта
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации, газоснабжения.	Инженерные коммуникации к квартире подведены
Система отопления	Подключено центральное отопление

¹ Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

² Источник информации: правоустанавливающие документы на Объект оценки, информация со слов Заказчика, результаты осмотра и фотографии Объекта оценки

Характеристики объекта оценки	
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Соответствие планировки поэтажному плану органов технической инвентаризации	Нет данных
Текущее использование	Жилое помещение, используется для постоянного проживания
Комментарии к фотографиям	-
Дополнительная информация	Поэтажный план БТИ на квартиру не предоставлен. В связи с этим отсутствует возможность выявления наличия перепланировок и переоборудований квартиры.
Основные характеристики объекта оценки приведены на основании следующих документов, представленных в Приложении к настоящему Отчету:	
Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 537838 от 21.11.2013 г. ; Свидетельство о праве на наследство по закону от 22.10.2013 г.
Документы технической инвентаризации	

6. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Таким образом расчет рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из их наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату проведения оценки.

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2. Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Финансовая оправданность — рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех физически возможных, юридически допустимых и экономически осуществимых возможных вариантов использования объекта оценки наилучшим признается тот, который обеспечивает максимальную продуктивность (то есть максимальную доходность при минимальных рисках).

К оценке представлена квартира, находящаяся в 9-этажном жилом доме (кирпичный).

Юридическая допустимость

В соответствии с предоставленными документами жилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2, общая площадь без учета лоджий и балконов 37,7 кв. м, используется в качестве жилой квартиры.

Физическая возможность

Представленная к оценке квартира по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2, общая площадь без учета лоджий и балконов 37,7 кв. м, возможно использовать для целей проживания.

Экономическая осуществимость

Оценщик считает, что наилучшим является текущее использование объекта – в качестве жилого помещения. Для переоборудования и изменения планировочных решений помещения, а также перевода в нежилой фонд, требуются значительные затраты, что в настоящее время экономически нецелесообразно и не эффективно.

Вывод

Учитывая результаты анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости – жилое помещение, юридической допустимости, физической возможности, экономической целесообразности, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование по текущему назначению – в качестве жилой квартиры.

7. Анализ рынка

7.1 Краткая характеристика макроэкономической ситуации

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

Картина деловой активности. Январь 2021 года.¹ Экономическая активность

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%)².

Рис. 1. В 2020 году показатели промышленности лучше ожиданий

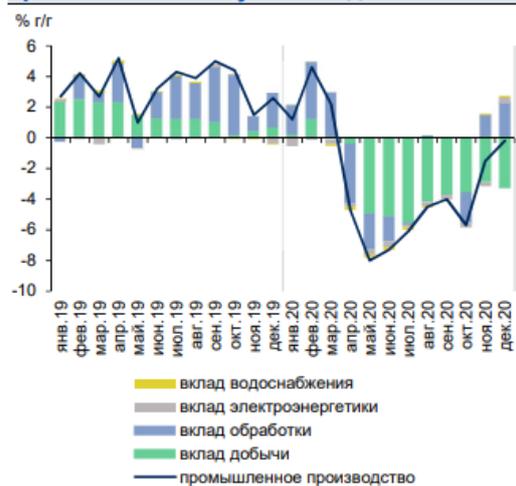
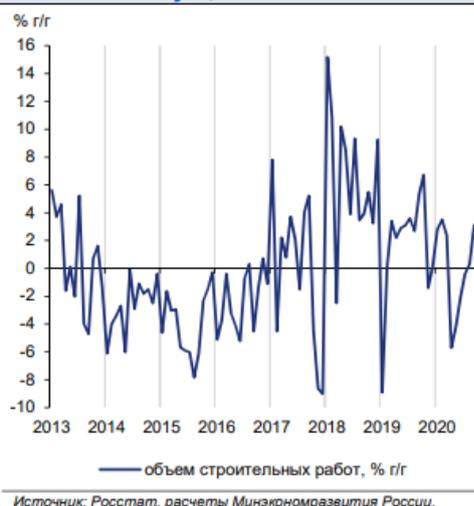


Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.³

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

¹ <https://economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>

² Данные по объему строительных работ за 2019 и 2020 г. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (Приказ Росстата от 26 сентября 2016 г. № 544). Так, оценка 2019 г. была повышена до 2,1% (ранее: +0,6%), за 11 месяцев 2020 г. – до 0,0% (ранее: -0,3% г/г).

³ Отчетные данные о динамике выпуска в сельском хозяйстве за январь–декабрь будут опубликованы Росстатом 31 января.

Рис. 3. В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы.

Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом.

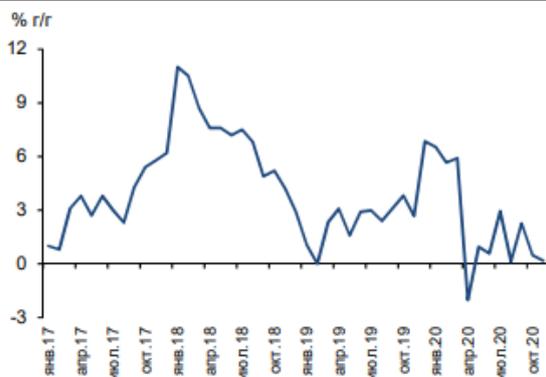
Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.1 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

¹ По данным сайта «Работа в России»

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Рис. 5. За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,2 % г/г



Источник: Росстат.

Рис. 6. В 4кв20 снижение реальных располагаемых доходов замедлилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
Рынок труда												
Реальная заработная плата	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Уровень занятости												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
Численность занятых	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,5	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	4,6	-

* оценка Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции за январь 2021 года¹

По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему

¹ <https://economy.gov.ru/material/file/79556ff6809b31fdf706b308bb20f574/20210112.pdf>

месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA1 после 0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в рост потребительских цен в декабре, как и в предыдущие два месяца, продолжила вносить продовольственная инфляция (2,5 п.п. из 4,9%).

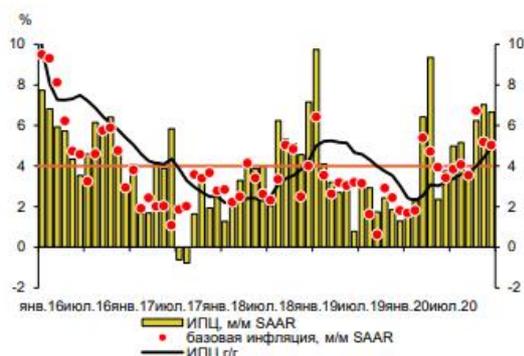
Продовольственные товары подорожали по итогам декабря на 6,7% г/г (5,8% г/г в ноябре, годом ранее – рост на 2,6% г/г), в месячном выражении – на 1,5% м/м после 1,3% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – рост на 0,8% м/м SA и 0,9% м/м SA соответственно). Рост мировых цен на ключевые продовольственные товары, а также сокращение урожая отдельных сельскохозяйственных культур по сравнению с рекордными показателями прошлого года (сахарной свеклы – на 40,4 %, подсолнечника – на 13,7%, картофеля – на 11,3%, овощей – на 2,3%) привели к ускорению роста потребительских цен на ряд социально значимых товаров (сахар, подсолнечное масло, мука, макаронные и хлебобулочные изделия) и плодоовощную продукцию.

В целях стабилизации цен на социально значимые товары Правительством Российской Федерации был принят ряд мер, направленных на обеспечение баланса соответствующих рынков: заключены соглашения с производителями и торговыми сетями, введены программы субсидирования, реализованы отдельные внешнеторговые меры.

Принятые меры позволили стабилизировать динамику цен на соответствующие продовольственные товары: по итогам декабря возобновилось снижение цен на сахар, замедлился рост цен на масло подсолнечное, муку, несмотря на продолжавшийся рост мировых цен (по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (FAO), индекс цен на растительные масла в декабре увеличился на 4,7% м/м, на зерновые – на 1,1% м/м). Значительный вклад инфляцию в 2020 г. также внесли непродовольственные товары (1,7 п.п.), где рост цен в декабре в годовом выражении ускорился до 4,8% г/г с 4,5% г/г в ноябре (3,0% в 2019 году). В декабре рост цен в месячном выражении замедлился до 0,4% м/м с 0,6–0,7% м/м в сентябре–ноябре (с исключением сезонного фактора рост цен в декабре сохранился на уровне 0,5% м/м SA).

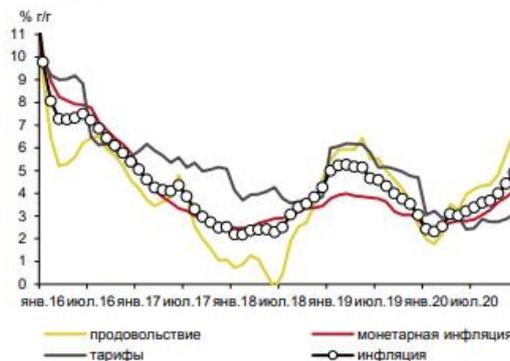
Ослабление рубля, эффект которого в марте–апреле был умеренным, в октябре–декабре в условиях произошедшего восстановления потребительского спроса оказало более выраженное влияние на динамику инфляции. При этом наибольшее ускорение роста цен наблюдалось по товарам со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, медикаменты, бытовая химия, электро- и бытовые приборы). В секторе услуг в декабре в годовом выражении рост цен оставался на умеренном уровне по сравнению с прошлым годом (2,7% г/г, годом ранее – 3,8% г/г) на фоне сохраняющихся карантинных ограничений. Ускорение роста цен в месячном выражении (0,4% м/м с 0,1% м/м в ноябре) обусловлено в основном сезонными факторами: возобновился рост цен на услуги пассажирского транспорта, а также на санаторно-оздоровительные услуги. С исключением сезонности рост цен составил 0,3% м/м SA (0,2% м/м SA в ноябре). Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре несколько замедлилась до 5,0% м/м SAAR3 (в ноябре 5,2% м/м SAAR).

Рис. 1. Монетарная инфляция остается на повышенном уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в ускорение годовой инфляции внесли продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	авг.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	4,4	4,0	3,7	3,6	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,7	0,4	-0,1	0,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,54	0,57	0,5	0,3	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	5,8	4,8	4,4	4,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,5	1,3	0,6	-0,4	-0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,9	0,6	0,3	0,6	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,5	4,2	3,8	3,4	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,6	2,5	2,7	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,1	-0,1	-0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,4	0,0	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,4	0,3	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	3,8	3,6	3,3	3,0	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

7.2 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. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или

выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку квартир. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

7.3 Анализ рынка объекта оценки

Квартиры в Москве и Подмосковье в 2020 году¹

Карантин весной 2020 г. буквально обрушил вторичный рынок жилья, однако ажиотаж во второй половине года позволил не только компенсировать форс-мажорную просадку спроса, но и разогнать цены на квартиры. Впрочем, с ростом цен продавцы все же перестарались, поэтому уже осенью наметились признаки снижения покупательской активности. Скорее всего, этот тренд сохранится и в 2021 г.

Спрос

В 2020 г. Росреестр оформил 148 946 переходов прав на квартиры в Москве в рамках сделок купли-продажи жилья – на 2,3% больше, чем в 2019 г. Таким образом, спрос, фактически, остался на уровне предыдущего года. «С одной стороны, в период всеобщей самоизоляции спрос на рынке был крайне низким, с другой – после его окончания на «вторичке» начался резкий рост покупательской активности. В итоге два этих фактора уравновесили друг друга», - отмечает Михаил Куликов, директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость».

А вот для подмосковного рынка 2020 г. оказался урожайнее 2019-го, даже несмотря на коронакризис – во всяком случае, по оценкам местных риелторов. По словам Ольги Власовой, вице-президента Гильдии риелторов Московской области, гендиректора АН «Удачный выбор», в среднем уровень спроса в Подмосковье по числу сделок и внесенных авансов вырос за год от 30 до 40%.

В начале 2020 г. специалисты «Инкома» ожидали, что на вторичном рынке Москвы в 2020-м будет заключено как минимум на 20% больше сделок, чем по итогам 2019-го, в основном за счет активности покупателей-ипотечников и держателей крупных банковских вкладов. Последние еще в начале года начали активно интересоваться покупкой недвижимости из-за снижения доходности депозитов на фоне смягчения монетарной политики ЦБ.

Но пандемия перечеркнула все предыдущие прогнозы – в период карантина сделки на «вторичке» было проводить крайне трудно из-за закрытия МФЦ. По словам Куликова, в апреле 2020 г. «Инком» получил в четыре раза меньше авансов от покупателей, чем годом ранее; в мае – в 2,5 раза меньше. Относительно докарантинного периода количество сделок в компании в мае уменьшилось в четыре раза, авансов – в восемь раз. В целом по вторичному рынку Москвы, согласно статистике Росреестра, спрос в апреле сократился на 65% к марту, в мае – на 24,6% относительно апреля. В области, по данным агентств недвижимости, спрос во время карантина упал как минимум на половину.

Однако уже в июне, сразу после окончания «самоизоляции», продажи вторичного жилья в Москве и Подмосковье резко увеличились. Помесячная динамика сделок была положительной все лето и большую часть осени – рынок стимулировал отложенный спрос и удешевление

¹ <https://www.im.ru/articles/41331.html>

ипотеки. Власти не субсидировали кредиты на вторичном рынке, однако благодаря снижению ключевой ставки Центробанка средняя ипотечная ставка на покупку готового жилья в России, по данным «Дом.рф», в 2020 г. сократилась на 1,2 п.п. – с 9,32% годовых в январе до 8,1% в конце года. В московском регионе ставки на вторичном рынке в конце года стартовали с 7,8%, хотя, конечно, такие кредиты были доступны небольшому количеству «идеальных» заемщиков.

В итоге количество ипотечных сделок на столичном рынке недвижимости в 2020 г. увеличилось значительно больше, чем вырос спрос, – на 15,8%, до 104 231. Отдельной статистики по сегментам Росреестр не приводит, но, например, на вторичном рынке Новой Москвы число сделок с ипотекой увеличилось минимум на 20%, говорит Анастасия Ковалева, директор офиса продаж «Центральный» в Троицке АН «Century 21 Римарком».

Соответственно, выросла и доля ипотеки в общем объеме спроса. За МКАД, в Новой Москве и Подмосковье, с привлечением заемных средств совершалось до 60% сделок на вторичном рынке. В «старой» Москве – примерно половина. Скорее всего, процент ипотеки был бы еще выше, если бы не инвесторы с наличными деньгами, которые продолжали искать способы сохранения капитала в условиях падения ставок по вкладам. «Это несколько размыло картину, когда все ожидали новых абсолютных рекордов в сфере ипотечного кредитования», – отмечает Ольга Власова.

Ипотечников, бывших банковских вкладчиков и покупателей, отложивших сделки из-за карантина, оказалось достаточно для того, чтобы во второй половине 2020 г. на рынке Москвы и области возник ажиотаж или нечто к нему очень близкое. По данным Росреестра, число сделок с московской «вторичкой» в июле-декабре увеличилось на 87% по сравнению с I полугодием 2020-го, что полностью компенсировало провал во время локдауна.

На фоне роста спроса, достигшего пика в сентябре-октябре, предложение начало быстро сокращаться, в первую очередь в массовых сегментах, а цены, наоборот, быстро пошли вверх. Как следствие, в середине осени появились признаки снижения покупательской активности. «К ослаблению спроса привело существенное сокращение ликвидного предложения, а также неготовность потенциальных покупателей принять новую ценовую реальность», – подчеркивает Михаил Куликов.

Формально, наибольшее число новых прав на столичной «вторичке» Росреестр зарегистрировал в декабре – 20 128, на 17,9% больше, чем в ноябре, и на 27,5% – чем в декабре 2019 г. Однако традиционный всплеск спроса в конце года во многом носит технический характер – Росреестр старается оформить в декабре как можно больше документов в преддверии длинных январских праздников. При этом, по наблюдениям риелторов, в декабре покупательская активность снижалась – как и в ноябре.

По словам Анастасии Ковалевой, на вторичном рынке Новой Москвы спрос в декабре упал на 20% относительно ноября. В Подмосковье число авансов и сделок сократилось примерно на 10%, сообщает Ольга Власова. Причины все те же – недостаток ликвидных, то есть адекватно оцененных квартир.

В начале января покупательская активность на вторичном рынке Москвы и области была минимальной – в отличие от начала 2020 г. Однако ближе к середине месяца показатели вернулись на декабрьский уровень. Впрочем, по мнению Ольги Власовой, радоваться пока рано, так как цены вновь выросли: «Январь всегда был не самым лучшим месяцем в году в плане активности рынка, и растущие ценники на «вторичку» в нынешнем январе могут только усугубить ситуацию, которая и без того непростая из-за нехватки ликвидных объектов на рынке».

Предложение

Одним из главных трендов на вторичном рынке московского региона в 2020 г. стало сокращение объема предложения. В начале года многие продавцы решили повременить с продажей своих объектов в связи с ослаблением курса рубля, напоминает Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости «Азбука Жилья». Весной процесс исхода продавцов с рынка ускорился из-за неопределенности ценовой динамики и боязни личного общения с потенциальными покупателями во время пандемии. В июне, после снятия ограничений, предложение начало восстанавливаться, однако к осени, на фоне высокого спроса, возник острый дефицит качественных и относительно недорогих объектов. По оценке

«Инкома», в октябре количество запросов покупателей в масс-маркете в три раза превышало объем ликвидного предложения. Осенью недостаток предложения начал негативно влиять на объемы продаж, так как многие потенциальные покупатели уже не могли найти подходящий по цене и качеству объект.

По данным «Азбуки Жилья», в конце 2020 г. на вторичном рынке жилой недвижимости «старой» Москвы экспонировалось 9,07 тыс. квартир или, в пересчете на квадратные метры, – 703 тыс. кв. м. По сравнению с ноябрем объем предложения уменьшился на 18% в лотах и на 20% в метрах, а в годовом выражении – на 54 и 55% соответственно.

В Новой Москве, по словам Анастасии Ковалевой из АН «Century 21 Римарком», число квартир на рынке сократилось в декабре на 20% по сравнению с ноябрем и на 40% - относительно декабря 2019 г.

Впрочем, по информации «Инкома», объем предложения вторичного жилья на присоединенных территориях в 2020 г. не уменьшился, а вырос – с 5 638 до 5 850 лотов, то есть на 3,8%, за счет перехода объектов с первичного рынка.

В Подмосковье, где в конце декабря было выставлено на продажу 6,8 тыс. квартир суммарной площадью 397 тыс. кв. м, в месячном выражении предложение упало на 16% - как по числу лотов, так и по их общей площади, а в годовом - на 18%, рассказывает Ярослав Дарусенков.

Вице-президент ГРМО Ольга Власова приводит немного другие цифры. По ее оценке, объем предложения на вторичном рынке жилья Московской области в декабре уменьшился на 15-20% к ноябрю, а по сравнению с декабрем 2019 г. - более чем на 30%.

«Многие покупатели так и остались «у разбитого корыта» и не смогли найти подходящий объект. Кто-то, отыскав приемлемый вариант, был удивлен новой стоимостью выставленных на продажу лотов и решил отложить покупку в надежде на снижение цен. И если в декабре такое поведение казалось оправданным, то уже в январе 2021 г. многих из них удивил продолжившийся рост цен. Насколько долго он продлится и поможет ли нарастить объем предложения, предсказать сейчас практически невозможно», - говорит Власова.

Особенно учитывая, что, по словам Анастасии Ковалевой, многие собственники все еще надеются продать свои квартиры позже и дороже.

Цены

Существенный рост спроса во II полугодии 2020 г. в сочетании со значительным сокращением предложения привел к рекордному ценовому скачку. По данным аналитического центра www.irn.ru, средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке «старой» Москвы в прошлом году прибавила 16,2% и достигла 207 460 руб. Так быстро жилье не дорожало с 2008 г. – см. «Обзор рынка недвижимости по итогам 2020 года».

Средняя стоимость квартиры в предложении, по оценке «Азбуки Жилья», за год увеличилась на 10% до 25,73 млн руб. Цены росли в основном в массовых сегментах: в экономклассе средний бюджет покупки увеличился на 16% до 10,74 млн руб., в комфортклассе – на 10% до 20,62 млн. При этом квартиры бизнес-класса даже подешевели – на 5% до 38,5 млн руб. в среднем.

За МКАД жилье дорожало еще быстрее, чем в «старой» Москве, так как в Новой Москве и области «вторичка» активнее пополняется более качественными квартирами с первичного рынка. По данным «Инкома», в ТиНАО стоимость 1 кв. м за год увеличилась на 17%, квартиры – на 12,7%. Метр сейчас в среднем стоит 169,6 тыс. рублей, квартира – 8,9 млн рублей.

По данным Анастасии Ковалевой (АН «Century 21 Римарком»), за год цены на новомосковскую «вторичку» увеличились примерно на 25-28%.

В Подмосковье, по словам Михаила Куликова («Инком»), годовой рост цен составил 21,7% и 22% - соответственно, за метр и за объект. Но, как отмечает Ольга Власова (ГРМО, АН «Удачный выбор»), динамика роста цен в области сильно различалась в зависимости от расстояния до МКАД. Если в ближнем Подмосковье квартиры подорожали на 22-26%, то в среднем и дальнем Подмосковье – только на 6-15%. В конце декабря среднестатистическая подмосковная квартира, по данным «Азбуки Жилья», стоила 6,64 млн руб.

Советы риелторов продавцам и покупателям

Ольга Власова, вице-президент Гильдии риелторов Московской области, генеральный директор АН «Удачный выбор»:

«Если вы продаете свою квартиру и собираетесь улучшить жилищные условия, приобретая другую, то для осуществления этих целей подойдет любой период и чего-то выжидать не стоит. Правда, в условиях роста цен нужно позаботиться о том, чтобы временной отрезок между сделками был минимальным. Если собственник собирается просто продать квартиру, то сейчас сложно выйти на объективную рыночную стоимость лота, потому что в нынешних условиях она иногда просто берется из головы. Здесь уже как повезет – либо получится продать объект дороже, чем он был бы реализован на спокойном рынке, либо продавец может и потерять в деньгах, не найдя покупателя, который в других условиях мог бы купить квартиру подороже.

А вот на что стоит точно обратить внимание, так это на прозрачность сделки. В связи с ужесточением мер контроля со стороны государства ввязываться в историю с экономией на налогах я бы никому из собственников не советовала. В свою очередь совет покупателям – чтобы избежать вполне реальных проблем в дальнейшем, старайтесь всегда указывать полную стоимость объекта в договоре.

Для покупателей с ипотекой еще важно не бежать в первый банк, одоббивший кредит. Предложений сейчас на ипотечном рынке масса, и при тщательном подходе к этому вопросу всегда есть возможность заметно сэкономить и на ежемесячных платежах, и на процентах банку. Ну и в условиях скудного выбора на рынке, конечно же, стоит очень тщательно подбирать квартиры, тем более с заведомо низкой стоимостью. Лучше привлекать к сделке профессионала рынка, который может проверить все документы и не позволит вовлечь вас в мошеннические схемы, которых стало вновь достаточно много».

Анастасия Ковалева, директор офиса продаж «Центральный» в Троицке АН «Century 21 Римарком»:

«В нынешних условиях совет для продавцов может быть один: если вам действительно необходимо реализовать объект, то нужно это делать уже сейчас, пока желающих приобрести недвижимость на рынке много. Если не купит первый покупатель, то купит десятый. В порядке эксперимента мы повысили недавно стоимость одного объекта на 500 тыс. рублей выше рынка (подчеркну, что это возможно далеко не со всеми лотами), и буквально через неделю на него нашелся покупатель. Ожидать дальнейшего роста цен в надежде продать еще дороже не стоит, наоборот, еще совсем немного, и говорить с покупателем уже придется о дисконте. Или же придется долго продавать свой объект, на который необоснованно завышен ценник.

Что касается покупателей, то для тех, кто только продал жилье и вышел на рынок в качестве покупателя, ожидать более подходящего момента точно не стоит. А вот для клиентов, которые годами шли к своей покупке, вполне возможно, есть смысл пока не торопиться. Рост цен, по многим признакам, в 2021 г. должен прекратиться. И первые симптомы этого уже заметны в январе, когда собственники стали выражать готовность серьезно обсуждать дисконт».

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

Объект оценки расположен по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2.

Диапазон цен предложений в районе расположения объекта оценки составляет 6 700 000 – 7 800 000 руб. (без учета торга и корректировок). При этом объекты, наиболее сходные с оцениваемым, расположенные в 9 - 14 этажных кирпичных домах, предлагаются по ценам 153 846 – 163 415 руб. за кв. м (без учета торга и корректировок). Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как площадь, этаж расположения, состояние отделочных улучшений, удаленность от метро или ж/д станции и т.д.

Средняя стоимость 1 кв. м наиболее сходных с оцениваемым объектов недвижимости в районе расположения объекта оценки, расположенных в кирпичных домах 9 - 14-ти этажей на дату оценки составляет 159 000 руб. (без учета торга и корректировок).

Источник: www.cian.ru, www.avito.ru и др.

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

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

8. Анализ ликвидности объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Объектом оценки является квартира в многоквартирном жилом доме, общей площадью 37,7 кв. м. В таблице ниже приведены факторы и степень влияние на ликвидность объекта оценки.

Таблица 8.1

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Факторы, влияющие на ликвидность	Характеристика	Степень влияние на ликвидность
Наличие и величина спроса на имущество	Спрос на вторичное жилье находится на значительно низком уровне, а объем предложения на вторичном рынке сокращается, поскольку платежеспособность рядовых покупателей по-прежнему остается низкой	Понижает ликвидность
Эластичность спроса на данный вид имущества	Эластичность спроса на вторичное жилье довольно низка, поскольку предложений на рынке много и цены низки, спрос остается на том же низком уровне из-за уменьшения реальных доходов населения	Понижает ликвидность
Состояние имущества	Общее техническое состояние объекта на дату оценки по результатам визуального осмотра и со слов Заказчика можно охарактеризовать как хорошее	Повышает ликвидность
Соответствие современным технологиям	Дом оснащен системой городских центральных коммуникаций, которые находятся в хорошем состоянии. Дом был построен в 1970 г. и соответствует современным технологиям в строительстве.	Повышает ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен внутри жилого массива, в ближайшем соседстве с жилыми зданиями и административными учреждениями. Инфраструктура района достаточно развита	Повышает ликвидность

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в таблице ниже.

Таблица 8.2

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации¹

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать вывод, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому может составить от 2 до 4 месяцев². Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как средняя.

¹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

² Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

9.1 Термины и определения

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

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

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

9.2 Процесс оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов,

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик¹ пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

9.3 Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки

9.3.1 Описание затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее

¹ <http://old.appraiser.ru/discuss/>

трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Применение затратного подхода имеет большую погрешность, что в ходе согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, может привести к искажению достоверной стоимости.

Затратный подход основывается **на принципе замещения**, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изодрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

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

9.3.2 Описание сравнительного подхода

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. Основными методами являются:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.

Метод сравнения продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно продажи жилых помещений (квартир), Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен в рамках данного отчета. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

9.3.3 Описание доходного подхода

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- **Метод капитализации.** Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

• **Метод дисконтированного денежного потока.** Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно аренды жилых помещений (квартир) и указанных выше доводов, Оценщик пришел к выводу отказаться от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

10. Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход при наличии достаточного количества достоверной информации о продаже объектов-аналогов, можно получить рыночную стоимость оцениваемого объекта максимально точно для конкретного рынка.

В зарубежной практике принято считать, что оценка на основе данного подхода дает наиболее достоверные результаты, что обусловлено стабильным состоянием экономики, широко развитым рынком и доступностью рыночной информацией о совершенных сделках, либо надежной аналитической информации в обобщенном виде.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

В рамках данного отчета об оценке, оценщик используется сравнительный подход для расчета стоимости объекта оценки (**метод сравнения продаж**)

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

Выбор единицы сравнения - единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации

эффективным и понятным способом. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. В данном отчете объектом оценки является квартира. В качестве единицы сравнения используется стоимость **1 кв. м площади объекта**.

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

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости Объекта оценки. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Вид собственности;
- Поправка на торг;
- Дата продажи (предложения);
- Вид сделки;
- Местоположение;
- Удаленность от метро/ ж/д станции;
- Тип дома;
- Этаж расположения квартиры;
- Всего этажей в доме;
- Общая площадь квартиры;
- Количество комнат;
- Вид из окна;
- Наличие балкона/лоджии;
- Наличие мебели/техники;
- Санузел;
- Состояние.

10.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных 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 подтвержденная 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, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо 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 учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подходы представлен в таблице 10.1.

Таблица 10.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес	Московская обл., г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, кв. 2	Московская обл., г. Химки, ул. Нахимова, 6		Московская обл., г. Химки, ул. Пожарского, 2		Московская обл., г. Химки, Зеленая ул., 7	
Источник информации	Заказчик	https://khimki.cian.ru/sale/flat/252892643/		https://khimki.cian.ru/sale/flat/252933170/		https://khimki.cian.ru/sale/flat/243704609/	
Цена, руб.	-	7 800 000		6 700 000		7 250 000	
Цена 1 кв. м, руб.	-	153 846		163 415		161 111	
Вид права	Право собственности	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%	Право собственности	0,00%
Поправка на торг	-	торг	-15,0%	торг	-15,0%	торг	-15,0%
Дата продажи (предложения)	15 марта 2021 г.	Март 2021	0,0%	Март 2021	0,0%	Март 2021	0,0%
Вид сделки	Свободная продажа	свободная продажа	0,0%	свободная продажа	0,0%	свободная продажа	0,0%
Месторасположение	г. Химки	г. Химки	0,0%	г. Химки	0,0%	г. Химки	0,0%
Количество комнат	2	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%
Удаленность от метро	8 мин. транспортом	8 мин. транспортом	0,0%	8 мин. транспортом	0,0%	8 мин. транспортом	0,0%
Тип дома	кирпичный	кирпичный	0,0%	кирпичный	0,0%	кирпичный	0,0%
Этаж	2 этаж	3 этаж	0,0%	2 этаж	0,0%	2 этаж	0,0%
Всего этажей в доме	9	14	0,0%	9	0,0%	9	0,0%
Общая площадь, кв.м.	37,70	50,7	10,0%	41,0	5,0%	45,0	5,0%
Вид из окна	во двор/на тихую улицу	во двор/на тихую улицу	0,0%	во двор/на тихую улицу	0,0%	во двор/на тихую улицу	0,0%
Наличие балкона/лоджии	балкон	балкон	0,0%	отсутствует	0,0%	отсутствует	0,0%
Наличие мебели/техники	Оценивается без встроенной мебели/техники	В наличии	-3,0%	Отсутствует	0,0%	В наличии	-3,0%
Санузел	раздельный	раздельный	0,0%	совмещенный	0,0%	раздельный	0,0%
Дополнительная информация	-	Информация по объекту-аналогу уточнена Оценщиком в ходе телефонного разговора с представителем Продавца		Информация по объекту-аналогу уточнена Оценщиком в ходе телефонного разговора с представителем Продавца		Информация по объекту-аналогу уточнена Оценщиком в ходе телефонного разговора с представителем Продавца	
Суммарная поправка		-8,00%		-10,00%		-13,00%	
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		25,00%		20,00%		20,00%	
Стоимость 1 кв.м после внесения процентной поправки, руб.		141 538		147 074		140 167	
Состояние, руб./кв.м.	требует косметического ремонта	современный	-4 403	требует косметического ремонта	0,0%	современный	-4 403
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		137 135		147 074		135 764	
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.						139 991	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.						5 277 661	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки округленно, руб.						5 278 000	

10.2 Описание внесенных корректировок

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

Поправка на вид права

На основании интервьюирования юридических фирм г. Москвы было выявлено, что существует разница в стоимости между приватизированной и неприватизированной недвижимостью. В следствие этого при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в случае, если объект оценки и объекты аналоги имеют различный правовой статус (приватизированная/неприватизированная), вводится абсолютная корректировка на основании данных представленных в таблице.¹

Сроки оформления (рабочие дни) и стоимость:

Наименование	Срок сбора документов	Срок государственной регистрации	Стоимость работ	Оплата квитанций (примерно)
Стандартная приватизация	5-10 дней	15 дней	20.000 руб.	7.000 руб.
Срочная приватизация	2-3 дня	15 дней	50.000 руб.	7.000 руб.

Корректировка не вводилась.

Поправка на торг

Корректировка применяется в тех случаях, когда ожидается снижение первоначальной цены предложения по итогам переговоров между покупателем и продавцом. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Величина поправки в среднем составляет от 1% до 15%.

На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79), а также с учетом ликвидности оцениваемого объекта; корректировка на торг составит -15%.

Поправка на условия сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – прямая ли это продажа или же это «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при прямой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. В результате анализа рынка, а также на основании консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ» тел. 777-33-77, «ИНКОМ» тел. 974-00-00), величина данной поправки составляет 3-5%.

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид сделки	Свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка, %		0%	0%	0%

¹ <http://www.zaregistriruem.ru/>

Корректировка на дату предложения/дату оценки

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

Поправка на местоположение

Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки и Аналоги расположены в одном населенном пункте.

Поправка на транспортную доступность

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г., стр. 138 (рис. 19).

График зависимости стоимости квартир, расположенных в г. Москва, от расстояния до станции метро (в минутах/пешком)

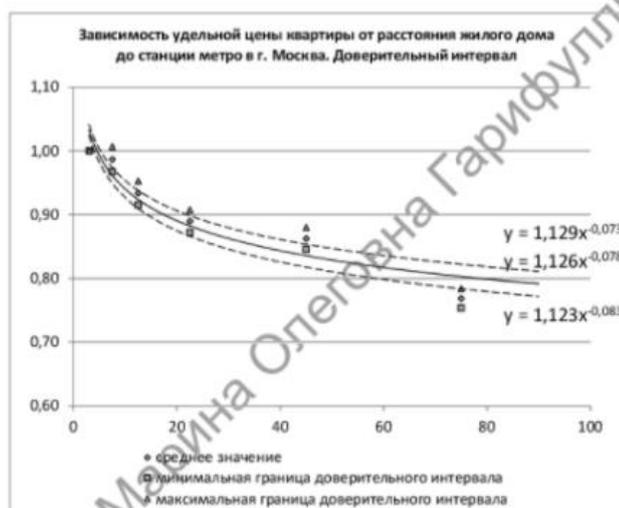


Рис. 17*

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	8 мин. транспортом	8 мин. транспортом	8 мин. транспортом	8 мин. транспортом
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на экологические характеристики (уровень шума, загазованность)

Уровень шума и загазованность района, в котором расположены объекты оценки и объекты аналоги, находится в пределах нормы. Корректировка не требуется.

Поправка на тип дома

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 121 (табл. 37).

Таблица 37

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка, %		0%	0%	0%

Поправка на этаж

Обычно спрос на недвижимость, расположенную на первых и последних этажах ниже, чем на средних этажах дома. Объекты на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши (что не относится к современным домам, оснащенным техническим этажом), причем более предпочтительной считается недвижимость на последних этажах, нежели на первых. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 147 (табл. 52).

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	средний	средний	средний	средний
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на площадь

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 133 (табл. 46, 47).

Таблица 46

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 47

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,84	0,83	0,89	0,94	1,08	1,03
	≥120	0,82	0,81	0,87	0,92	0,97	1,08

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	37,7	50,7	41,0	45,0
Корректировка, %		10,0%	5,0%	5,0%

Поправка на наличие балкона / лоджии

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а также их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 158 (табл. 63).

Таблица 63

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Результаты начисления поправки на наличие балкона/лоджии представлены в таблице ниже.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие балкона/лоджии	нет данных	балкон	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на санузел

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 186 (табл. 85).

Таблица 85

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещен- ный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Результаты начисления поправки на тип санузла представлены в таблице ниже.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип санузла	нет данных	раздельный	совмещенный	раздельный
Корректировка, %		0%	0%	0%

Поправка на количество комнат

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 127 (табл. 42).

Таблица 42

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество комнат	2	2	2	2
Корректировка, %		0%	0%	0%

Поправка на вид из окон

Наибольшим спросом пользуются объекты недвижимости с панорамным видом из окон, либо видом на памятники культуры. Далее идут объекты, у которых окна выходят во двор. Наименее привлекательными являются объекты с окнами, выходящими на улицу или оживленную магистраль. Корректировка вводилась на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2020г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2274-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>).

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,88	0,98	0,94
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,05	1,11	1,07

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид из окон	нет данных	во двор/на тихую улицу	во двор/на тихую улицу	во двор/на тихую улицу
Корректировка, %		0%	0%	0%

Корректировка на наличие мебели/техники

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на 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 серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2286-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие мебели/техники	Оценивается без встроенной мебели/техники	В наличии	Отсутствует	В наличии
Корректировка, %		-3%	0%	-3%

Поправка на внутреннюю отделку

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости для г. Москвы и Московской области по состоянию на ноябрь 2020 г.», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 176 (табл. 74).

Таблица 74

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	современный	требуется косметического ремонта	современный
Корректировка, руб./кв.м.		-4 403	0	-4 403

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет с учетом округления:

5 278 000 (Пять миллионов двести семьдесят восемь тысяч) рублей

11. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица 11.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	5 278 000	1,00	5 278 000
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, округленно, руб.			5 278 000

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2, округленно:

5 278 000 (Пять миллионов двести семьдесят восемь тысяч) рублей,

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, по мнению Оценщика от 4 486 012 руб. до 6 069 310 руб. (на основании данных скорректированных цен за 1 кв.м объектов аналогов, приведённых в сравнительном подходе).

12. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298: «Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$D = Cy * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

D – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта;

Cy – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации;

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (C_p) равна:

$$C_p = C_y + D = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t, \text{ где:}$$

$$t = t_P - t_L$$

t_P - срок реализации объекта по стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день;

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки.

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументов:

При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.

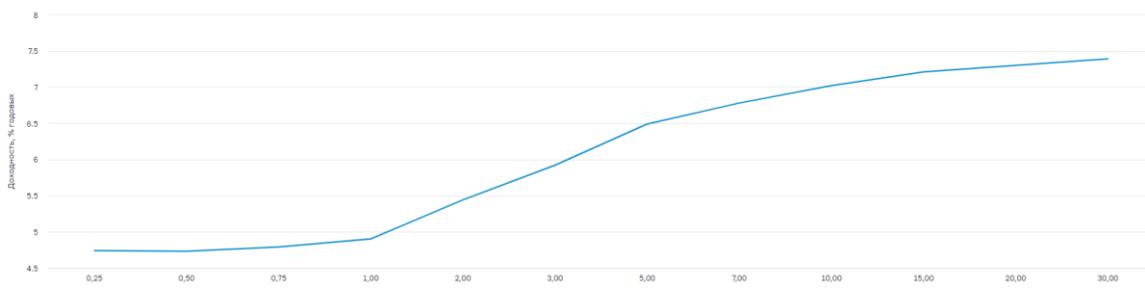
Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.

Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Принимая во внимание то, что все расчеты, проводимые в рамках настоящего отчета, осуществляются в российских рублях, необходимо рассчитать значение безрисковой ставки в рублевом выражении. В качестве таковой Оценщик принял долгосрочную ставку значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (данные сайта http://www.cbr.ru/hd_base/zcys_params/) по состоянию на дату проведения оценки (15 марта 2021 г.) – 7,39%.

12.03.2021

Кривая бескупонной доходности



на 12.03.2021

Срок до погашения, лет	0,25	0,50	0,75	1,00	2,00	3,00	5,00	7,00	10,00	15,00	20,00	30,00
Доходность, % годовых	4,74	4,73	4,79	4,90	5,44	5,92	6,49	6,78	7,02	7,21	7,30	7,39

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания в котором расположен объект оценки, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Таблица 12.1

Вид и наименование риска	Категория риска	Категория риска										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный							1				
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1									
Ускоренный износ объекта оценки	статичный	1										
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный			1								
Криминогенные факторы	динамичный			1								
Финансовые проверки	динамичный		1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1									
Количество наблюдений		2	3	0	2	0	1	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	3	0	6	0	5	12	0	0	0	0
Сумма		26										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		2,6										

Премия за низкую ликвидность

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый объект, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица 12.2

Градации степени ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший год

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	2	9	5	4	5	7
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	11	7	6	8	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	8	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	6	3	3	3	4

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2262-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2020-goda>

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов-аналогов. В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции аналогичных объекту аналогу квартир, составляет в среднем **3 мес.** (диапазон 2-7 мес.).

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данная поправка, в зависимости от объекта инвестиций, в практике оценочной деятельности составляет 0-5%¹.

Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Проанализировав исходную информацию об объекте оценки, величина премии за риск инвестиционного менеджмента принята Оценщиком равной низкой, что составляет 1%.

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 12.3

Наименование показателя	Значения 3 мес.
Безрисковая ставка, %	7,39%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, % (Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.)	2,60%
Компенсация за низкую ликвидность, % (Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 мес. .)	1,85%
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	12,84%

¹ См., Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва: «Дело ЛТД», 1995, стр. 338, Гриненко С.В. «Экономика недвижимости». Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, Валдайцев С.В. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

Учет фактора эластичности спроса по цене.

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

3. Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене (Кэ).

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$Kэ = \frac{e^{|E|} - e^{-|E|}}{e^{|E|} + e^{-|E|}}$$

где,

e = 2,71828 (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его переупрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 12.4

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 12.5

Параметры	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	-	+

Параметры	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Незначительное	+	-

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 12.6

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р \times Ксдв \times Кэ, \text{ где:}$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки;

Р – рыночная стоимость объекта оценки;

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 12.7

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	5 277 661
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		12,84%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	1,07%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t p	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	Л	4 392 000

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 марта 2021 г. составляет, округленно:

4 392 000 (Четыре миллиона триста девяносто две тысячи) рублей

13. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составили:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения: квартиры, этаж расположения: 2, общей площадью без учета лоджий и балконов 37,7 кв. м, кадастровый номер 50:10:0010404:1031, расположенной по адресу: 141406 Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, квартира 2, по состоянию на дату оценки с учетом округления:	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 278 000 (Пять миллионов двести семьдесят восемь тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	4 392 000 (Четыре миллиона триста девяносто две тысячи) рублей

13.1 Подпись Оценщика

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «ИНЕКС» его подпись заверяется печатью данной организации.



Омельчук Е.М.

Член Некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1599.50 от 29.10.2019г.

14. Источник информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», а также сайты www.novostroy.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.arn.ru, www.rway.ru, www.russianrealty.ru, www.orsn.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

15. Литература, публицистика, использованная при подготовке отчета об оценке

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный Приказом Минэкономразвития от 17.11.2016 № 721.
8. Стандарты СРО.
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
10. П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 г.
11. Холдинг «МИЭЛЬ» (www.miel.ru).
12. Центральное информационное агентство недвижимости (www.cian.ru).
13. Агентство недвижимости «ИНКОМ» (www.incom-realty.ru).
14. Данные журнала «RWAY».
15. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Лейфера Л. А., Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.;
16. Сборник рыночных корректировок, СРК №19, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под ред. Е.Е. Яскевича;
17. Интернет-портал «Индикаторы рынка недвижимости» (www.irn.ru).
18. Компания «Colliers International» (www.colliers.ru).
19. Информационный портал «РентАгент.ру» (www.rentagent.ru).

Документы, предоставленные Заказчиком:

- * Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 537838 от 21.11.2013 г.;
- * Свидетельство о праве на наследство по закону от 22.10.2013 г.

16. Приложение 1 (Источники информации об объектах-аналогах)

khimki.cian.ru/sale/flat/252892643/

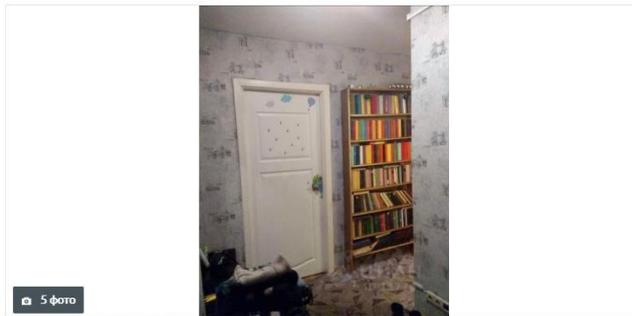
2-комн. квартира, 50,7 м²

Московская область, Химки, мкр. Левобережный, ул. Нахимова, 6 [На карте](#)

▲ Ховрино · 25 мин. пешком **▲** Беломорская · 43 мин. пешком

Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 2 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



5 фото



50,7 м² **30,4 м²** **8 м²** **3 из 14** **1972**
 Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Ведомственный дом. Хорошие соседи. Чистый подъезд, квартира с косметическим ремонтом.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 916 537-96-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Онлайн-показ

7 800 000 ₹ 153 846 ₹/м²

Покупаете в ипотеку?

[✉️ Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 537-96-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO

ИнвестПраво

Агентство недвижимости

На рынке с 2002 года

Ещё 15 объектов



khimki.cian.ru/sale/flat/252933170/

2-комн. квартира, 41 м²

Московская область, Химки, мкр. Левобережный, ул. Пожарского, 2 [На карте](#)

▲ Ховрино · 4 мин. на транспорте **▲** Беломорская · 7 мин. на транспорте

Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 2 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



10 фото



41 м² **24,5 м²** **6 м²** **2 из 9** **1969**
 Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Продаётся 2-х комнатная квартира. Комнаты отдельные 10 и 17 метров. Кухня 5.5 метра. Развитая инфраструктура (лицей N 6, гимназия N 16, колледж искусств, ДШИ им.Верстовского, дет сад N 10, в доме магазин Пятёрочка, рядом Вкусвилл. Установлены стеклопакеты. Металлическая дверь. Балкона нет. Квартира требует косметического ремонта. Один собственник, никто не прописан, собственность менее 3-х лет. Квартира готова к продаже, прямая продажа.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 921 780-67-77

6 700 000 ₹ 163 415 ₹/м²

Покупаете в ипотеку?

[✉️ Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 921 780-67-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Собственник

ID 70234335



khimki.cian.ru/sale/flat/243704609/

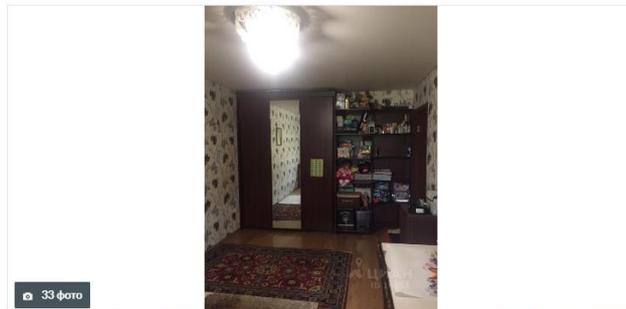
2-комн. квартира, 45 м²

Московская область, Химки, мкр. Левобережный, Зеленая ул., 7 [На карте](#)

Ховрино · 5 мин. на транспорте Беломорская · 8 мин. на транспорте

Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 2 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



33 фото



45 м² Общая	29 м² Жилая	6 м² Кухня	2 из 9 Этаж	1970 Построен
----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-----------------------	-------------------------

Свободная продажа квартиры в г.Химки,Зеленая ,7.Просторные изолированные комнаты.Вместительный коридор.Квартира все время в одной семье.1 взрослый собственник,наследство по завещанию от 2000 года.Юридически свободна.Показ по договоренности.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 915 113-13-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

7 250 000 ₪ 161 111 ₪/м²

[Получаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 113-13-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO

СИНКОМ

Агентство недвижимости

На рынке с 2002 года

[Еще 3 объекта](#)



17. Приложение 2 (документы, использовавшиеся при составлении отчета)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "21" ноября 2013 года

Документы-основания: • Свидетельство о праве на наследство по закону, выдал нотариус Кузовков И.А. 22.10.2013, реестровый номер 5-3-4237

Субъект (субъекты) права: Макаренко Александр Владимирович, дата рождения 27.10.1973, место рождения: гор. Химки Московской обл., гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 11 № 517405, выдан 09.02.2012 отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево, код подразделения 770-064; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Академика Павлова, д.6/36, кв.58

Вид права: Собственность

Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 37,70кв.м, в том числе жилая 22,50кв.м, этаж 2, инв.№ 140, лит. А, объект № 1, часть № 26, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Химки, ул.Нахимова, д.14, кв.2

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:00308:001:0026

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/029/2013-063


Покотиленко А.А.
(подпись)

Регистратор

50-АЕН 537838

50 А А 4483983

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ

Город Химки Московской области, двадцать второго октября две тысячи тринадцатого года.

Я, Кузовков Илья Алексеевич, нотариус Химкинского нотариального округа Московской области, удостоверяю, что на основании статьи 1142 Гражданского кодекса Российской Федерации наследником указанного в настоящем свидетельстве имущества Макаренко Галины Александровны, умершей 16 апреля 2013 года, является:

сын - **Макаренко Александр Владимирович**, 27 октября 1973 года рождения, место рождения: гор. Химки Московской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 11 517405, выданный отделом УФМС Росси по гор. Москве по району Кунцево 09 февраля 2012 года, код подразделения 770-064, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 6/36, кв. 58.

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

КВАРТИРЫ, находящейся по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Нахимова, д. 14, кв. 2, состоящей из двух комнат площадью всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) 37,7 (тридцать семь целых семь десятых) кв.м, в том числе общей площадью жилого помещения 37,7 (тридцать семь целых семь десятых) кв.м, жилой - 22,5 (двадцать два целых пять десятых) кв.м, квартира расположена на 2 этаже жилого дома.

Номер объекта - 50:10:01:00308:001:0026.

Указанная квартира принадлежит наследодателю на праве собственности на основании договора передачи № 22547 от 19 января 2001 года, заключенного с Администрацией Химкинского района в лице заместителя Главы Химкинского района Федина Павла Ивановича, зарегистрированного в Московской областной регистрационной палате 11 марта 2001 года за номером 50-01.10-3.2001-153.1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 11 марта 2001 года, бланк 50АГ №150308, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50-01.10-3.2001-153.2 от 11 марта 2001 года, выданным Московской областной регистрационной палатой.

Инвентаризационная стоимость квартиры составляет 210202 (двести десять тысяч двести два) рубля 00 копеек, что подтверждается сведениями об инвентаризационной стоимости № 47.01-15/1779-13, выданными 14 августа 2013 года Химкинским филиалом ГУП МО "МОБТИ".

Право собственности на указанную выше недвижимость подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на вышеуказанное наследство.

Наследственное дело № 88/2013.

Зарегистрировано в реестре за № 5-3-4237.

Взыскано по тарифу: 3630 руб. 61 коп.

В том числе взыскано за услуги правового и технического характера: 3000 руб. 00 коп.



Нотариус

И.А. Кузовков



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru ИНН 7728178835
www.absolutins.ru КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005769/20
страхования ответственности оценщика

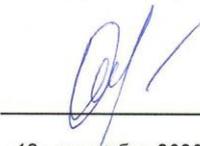
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005769/20 от 18.09.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Омельчук Екатерина Михайловна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, Щелковский р-н, рабочий посёлок Свердловский, ул. Михаила Марченко, дом 3, квартира 157
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» октября 2020 г. по «23» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Потапова Е.Ю.)
«18» сентября 2020г.

Страхователь:
Омельчук Екатерина Михайловна

(Омельчук Е.М.)
«18» сентября 2020г.



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЕКС"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	6	7	7	4	6	4	6	6	4	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор



Мочаткина Любовь Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 № 017810297



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005166/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005166/20 от 09.06.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИНЕКС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» июня 2020 года по «22» июня 2021 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №457/19 от 28.05.2019г.



(Милорадова Т.М.)

подпись

«09» июня 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:

ООО «ИНЕКС»

Генеральный директор на основании Устава



(Борзов Г.А.)

подпись

М.П.

«09» июня 2020г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017537-1

« 13 » сентября 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

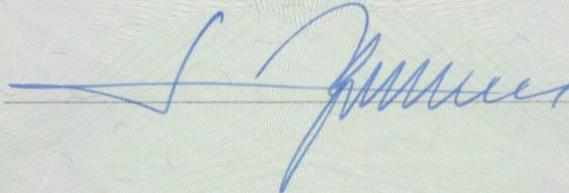
выдан

Омельчук Екатерине Михайловне

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

от « 13 » сентября 20 19 г. № 136

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » сентября 20 22 г.



ИНСТРУКЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ
ПО ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ
66 СТРАНИЦ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЗОВ Г. А.

