

**ОТЧЕТ  
№11/2020**

**Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества: жилое помещение под №45, расположенное по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2.**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «На Беговой»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: Рыжков А.В.**

Дата определения стоимости: 01 декабря 2020 года

Дата составления отчета: 10 декабря 2020 года

**г. Екатеринбург  
2020**

620007, г.Екатеринбург

ул. Латвийская, 17-57  
моб. +7-922-60-266-89  
E-mail: ryzhkov@k66.ru

10 декабря 2020 года,  
г. Екатеринбург

Конкурсному  
управляющему

ООО «На Беговой»

**Рыжков Анатолий Владимирович**  
Ч а с т н о п р а к т и к у ю щ и й  
о ц е н щ и к

Британову К.Г.

Уважаемый Константин Геннадьевич!

Представляю Вашему вниманию Заключение, содержащее выводы по результатам оценки рыночной стоимости жилого помещения под №45, расположенного по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.б, корп.2, принадлежащего ООО «На Беговой».

Оцениваемое имущество на дату оценки принадлежит ООО «На Беговой» на праве собственности.

Работа выполнена на основании договора № ОУ 20/08 от 01.12.2020г., заключенного между ООО «На Беговой» и оценщиком, занимающимся частной практикой Рыжковым Анатолием Владимировичем, в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждены Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. и действующим российским законодательством.

Обращаю Ваше внимание на то, что настоящее письмо является неотъемлемой частью отчета об оценке. Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения рыночной стоимости представлено в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена по состоянию на 01 декабря 2020 г. В моем понимании настоящий Отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки для целей купли-продажи с торгов в рамках процедуры конкурсного производства.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, я пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества ООО «На Беговой», по состоянию на 01 декабря 2020 г. составляет:

**7079000 (Семь миллионов семьдесят девять тысяч) рублей<sup>1</sup>.**

№	Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость, округленно до тысяч рублей руб.
1	Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. Этаж:3	Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.б, корп.2, кв.45	7079000

Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь для указанных в нем функций (назначения) и целей. Излагаемые в отчете условия и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего экспертного заключения.

Итоговая величина стоимости объекта оценки 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 не прошло более 6 месяцев.

С уважением,

Рыжков А.В.

<sup>1</sup> Рыночная стоимость, определённая в настоящем отчёте, не облагается налогом на добавленную стоимость, т.к. согласно пп. 12 п. 2 статьи 149 НК РФ не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация на территории РФ долей в уставном капитале организаций, согласно п.п. 15 п.2 статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

## **Оглавление**

1. Общие сведения .....	4
2. Условия, допущения и ограничения .....	12
3. Описание объекта оценки .....	13
4. Анализ экономического окружения .....	23
5. Методология оценки .....	37
6. Определение рыночной стоимости.....	39
7. Итоговое заключение.....	49
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	50

## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество ООО «На Беговой» - жилое помещение, находящееся по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45

**Таблица 1.1**  
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

<b>Дата составления и порядковый номер отчета:</b>	10 декабря 2020 года № 11/2020
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор на оказание оценочных услуг №ОУ20/08 от 01.12.2020г.

**Таблица 1.2**  
Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Объект оценки</b>	Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. этаж:3, расположенная по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45
<b>Имущественные права:</b>	Право собственности Основание: 1. Выписка из ЕГРП от 19.11.2015г. №66/001/619/2015-1721 2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-77/008-77/008/050/2015-478/2 от 04.12.2015г.
<b>Собственник:</b>	ООО «На Беговой»
<b>Балансодержатель:</b>	ООО «На Беговой»
<b>Балансовая (остаточная) стоимость на 01.12.2020, руб.</b>	5022000,00
<b>Существующие обременения:</b>	77:05:0001016:1604-77/003/2020-18 от 30.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
<b>Тип объекта оценки:</b>	Встроенное жилое помещение в жилом многоквартирном доме
<b>Текущее функциональное назначение объекта оценки:</b>	Для проживания граждан
<b>Состояние объекта оценки:</b>	Удовлетворительное

**Таблица 1.3**  
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Объект оценки	Затратный	Доходный	Сравнительный
Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. Этаж:3, расположенная по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	7078590

Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта проводилась на основании визуального осмотра, технической документации и информации, предоставленной заказчиком, а также анализа рынка.

Результаты проведенных расчетов представлены в Таблице 1.4.

**Таблица 1.4**  
Итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Объекты оценки	Количество, ед.	Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб.*
1	Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. Этаж:3,	1	7079000

№	Объекты оценки	Количество, ед.	Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб.*
	расположенная по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45		

\* Исходя, из задания на оценку, в настоящем отчете суждение оценщика об итоговом результате стоимости недвижимости в составе объекта оценки приводится в виде единой величины в рублях. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчета не приводит границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость, т.к. согласно пункта 15. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

**Таблица 1.5**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с их предполагаемым использованием

Полученные результаты оценки рыночной стоимости могут быть использованы в целях совершения гражданско-правовых сделок, предполагающих рыночную стоимость оцениваемого имущества.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждены Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., стандартов оценки, принятых МСНО НП «ОПЭО» (№ СТ/1-ССПОД.ОПЭО, № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, № СТ/3-ССПОД.ОПЭО, № СТ/4-ССПОД.ОПЭО). В процессе оценки использованы подходы и методы, наиболее подходящие для оценки объектов.

## 1.2. Определение задания на оценку

На основании договора №ОУ 20/08 от 01.12.2020г. Заказчик поручает, а Оценщик производит оценку рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «На Беговой», находящегося в г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45.

Исходные данные по заданию на оценку представлены в Таблице 1.6.

**Таблица 1.6**

Определение задания на оценку

Объект оценки:	Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. Этаж:3, расположенная по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. Этаж:3, расположенная по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	1. Выписка из ЕГРПНИ от 11.02.2019г. 77/100/134/2019-40810; 2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-77/008-77/008/050/2015-478/2 от 04.12.2015г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Основание: 1. Выписка из ЕГРПНИ от 11.02.2019г. 77/100/134/2019-40810

	2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-77/008-77/008/050/2015-478/2 от 04.12.2015г.
Собственник:	ООО «На Беговой»
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в качестве официального документа для обоснования рыночной стоимости объекта оценки для купли-продажи с открытых торгов в ходе процедуры конкурсного производства
Вид стоимости:	Рыночная
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной:	Не определялись.
Вид итогового результата рыночной стоимости (Выполнение п. 30 ФСО-7)	В настоящем отчете суждение Оценщика об итоговом результате стоимости недвижимости в составе объекта оценки приводится в виде единой величины в рублях. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчета не приводит границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
Балансовая стоимость на 01.12.2020, руб.	5022000,00
Дата проведения оценки:	01 декабря 2020г.
Период проведения оценки:	01.12.2020-10.12.2020г.
Дата осмотра объекта оценки:	Осмотр не производился, фотоматериал предоставлен Заказчиком
Дата составления отчета:	10 декабря 2020г.
Порядковый номер отчета:	11/2020
Форма отчета:	полная письменная
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объекты оценки (при отсутствии документов по объективным причинам);</li> <li>- специальная техническая экспертиза и инвентаризация объектов оценки не проводится;</li> <li>- осмотр не производился, фотоматериал предоставлен Заказчиком;</li> <li>- все прогнозы, сделанные в отчете, должны базироваться на текущей рыночной ситуации;</li> <li>допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями;</li> <li>- в отчете должны быть использованы достоверные источники информации.</li> <li>- все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке для купли-продажи конкурсной массы, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объекты оценки иному лицу;</li> <li>- Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается</li> </ul>

	<p>без учета налога на добавленную стоимость, поскольку сделки с имуществом должника в рамках Закона «О несостоятельности (банкротстве)» освобождены с 01.01.2015г. от уплаты НДС;</p> <p>- Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов объекта оценки, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов.</p> <p><b>-Оцениваемое жилое помещение заселено жильцами, не являющимися собственниками указанного помещения, договор найма помещения с ними не заключен (информация о наличии таких договоров отсутствует/не представлена). Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений и ограничений в пользовании указанным жилым помещением.</b></p>
--	--

Источник: Задание на оценку, являющееся приложением к договору № ОУ 20/08 от 01.12.2020г.

### 1.3. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.;
- № СТ/1-ССПОД.ОПЭО, № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, № СТ/3-ССПОД.ОПЭО, № СТ/4-ССПОД.ОПЭО. Стандарты Саморегулируемой организации оценщиков МСНО НП «ОПЭО»

### 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

**Таблица 1.7**  
Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование:	<b>ООО «На Беговой»</b>
Место нахождения	123308, г. Москва, проезд 3-й Силикатный, дом 3, строение 2, этаж 1 пом. 1 комн. 24
ОГРН:	1117746165338, дата присвоения 09.03.2011г.
ИНН/КПП:	7734652570/773401001

**Таблица 1.8**  
Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество:	<b>Рыжков Анатолий Владимирович</b>
Юридический и фактический адрес, банковские реквизиты Оценщика	<b>Оценщик, занимающийся частной практикой Рыжков Анатолий Владимирович.</b> 620007, г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 17-57. Тел. +7-922-60-266-89. ИНН 666200316007, дата постановки на учёт в качестве оценщика, занимающегося частной практикой 30.07.2020г. СНИЛС 017-460-015-17. Паспорт РФ: серия 6520 №149870, выдан ГУ МВД по Свердловской области. Дата выдачи 30.09.2020 г. Р/с 40817810100250051018 в

	БАНК «НЕЙВА» ООО г.Екатеринбург к/сч. 30101810400000000774, БИК 046577774
Дополнительные сведения в отношении Оценщика	- номер контактного телефона: +79226026689; - почтовый адрес: 620007, г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 17-57; - адрес электронной почты: ryzhkov@k66.ru.
Стаж оценочной работы	с 2004 года. 15 полных лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №ПОО-0010501879 от 21.01.2020г. ООО «Зетта Страхование». Срок действия договора страхования: с 30.01.2020г. по 29.01.2021г. Страховая сумма: 10000000 (Десять миллионов) рублей.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Оценщик: Рыжков Анатолий Владимирович. Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Номер по реестру 496.66. 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А, офис 515, (495) 797-55-96
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724137, выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства; г. Москва 2004 г. Удостоверение о повышении квалификации 772403959802, регистрационный номер 0832, дата выдачи 20.12.2016г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007119-1 от 26.03.2018г. «Оценка недвижимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007120-2 от 26.03.2018г. «Оценка движимого имущества»
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Других лиц, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекалось

### 1.5. Этапы проведения оценки

Процедура оценки (п.23 ФСО №1) включала в себя следующие этапы:

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

### 1.6. Обоснование вида оцениваемой стоимости

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки для купли-продажи с открытых торгов в ходе процедуры конкурсного производства.

В соответствии с Договором на оценку Оценщик определяет величину рыночной стоимости указанного имущества предприятия.

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется следующим образом:



**рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой 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.

## 1.7. Используемая терминология

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

Рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете, не является объектом обложения налогом на добавленную стоимость, т.к. согласно подпункта б) пункта 2. статьи 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).

**Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Неспециализированная недвижимость** – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Срок экспозиции объекта оценки** - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

### Подходы к оценке:

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

2. **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 объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3. **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.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**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.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Оценщиком в данной работе использовались и другие термины и определения.

### **1.8. Перечень документов, предоставленных Заказчиком**

В ходе выполнения настоящей работы Оценщику были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРП от 19.11.2015г. №66/001/619/2015-1721;
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-77/008-77/008/050/2015-478/2 от 04.12.2015г.

Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, мною установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Полученная от Заказчика информация заверена и подписана уполномоченными лицами со стороны Заказчика в соответствии с требованиями п. 11 ФСО № 3.

### **1.9. Перечень использованных материалов**

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

Литература:

1. Оценка недвижимости: учебник / коллектив авторов; под ред. М.А. Федотовой. –Москва: КНОРУС, 2017. – 368 с. – (Балакавриат).
2. Справочник оценщика недвижимости-2018. «Квартиры» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» и Лейфер Л.А.. Нижний Новгород 2018г.

Нормативно-правовые документы:

1. Гражданский кодекс РФ, части I и II.
2. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральные стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;

Ресурсы Internet:

1. <https://rosreestr.base-n.ru/reestr/77-moskovskij-gorodskoj/77:05-yuzhnyj/77:05:0001016-oks/77:05:0001016:1604-moskva-sh-zagorodnoe-d-6-korp-2-kv-45/>
2. [https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=14393](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=14393)
3. <https://www.cian.ru>
4. <https://www.007dom.ru>
5. <https://www.irn.ru>

Данные	Источник
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки:	1. Выписка из ЕГРП от 19.11.2015г. №66/001/619/2015-1721; 2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-77/008-77/008/050/2015-478/2 от 04.12.2015г.
Социально-экономический обзор России:	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a>
Региональный обзор:	<a href="https://mtuf.ru/about/podrazdeleniya/the-department-for-the-protection-of-economic-interests-of-workers/the-standard-of-living/the-socio-economic-situation-in-moscow/">https://mtuf.ru/about/podrazdeleniya/the-department-for-the-protection-of-economic-interests-of-workers/the-standard-of-living/the-socio-economic-situation-in-moscow/</a>
Рыночная информация:	Поисковая система «Яндекс», «Яндекс Маркет»: <a href="http://www.yandex.ru">www.yandex.ru</a> <a href="https://www.irn.ru/articles/41289.html">https://www.irn.ru/articles/41289.html</a> <a href="https://www.007dom.ru">https://www.007dom.ru</a> <a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>

### 1.10. Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке – **Проведено.**
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки – **Проведено.**
3. Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки – **Проведено частично (ограничен доступ к осмотру жилых помещений).**
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, **Проведено.**
5. Анализ отраслевых и локальных рынков – **Проведено.**
6. Осуществление расчетов - **Проведено.**
7. Согласование результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки- **Проведено.**
8. Составление отчета и передача его оценщику- **Проведено.**

### 1.11. Анализ представленной заказчиком информации показал:

**1.11.1. Информация о виде и объеме прав на объект оценки** – получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащиеся в документах, подтверждающий существующие права на него (в правоустанавливающих, правоудостоверяющих документах)- **Отражено.**

**1.11.2. Сопоставление данных об объекте оценки** – Установление особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а так же соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет– **Проведено.**

**1.11.3. Установление иных сведений** – Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки – **Проведено.**

## 2. Условия, допущения и ограничения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях и задачах.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
3. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводил инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
11. Необходимо отметить, что Оценщик основывался на предоставленной Заказчиком и собранной самим Оценщиком информацией. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки.
12. Допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов, приведены в виде сносок по тексту.
13. Оцениваемое жилое помещение заселено жильцами, не являющимися собственниками указанного помещения, договор найма помещения с ними не заключен (информация о наличии такого договора отсутствует/не представлена). Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений и ограничений в пользовании указанным жилым помещением.
14. Осмотр не производился, фотоматериал предоставлен Заказчиком.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

##### **Сведения об имущественных правах и обременениях объекта оценки**

Объект оценки находится на балансе ООО «На Беговой» на праве собственности, на объект оценки зарегистрировано обременение в виде запрета сделок с имуществом. В настоящее время в квартире проживают граждане, не являющиеся собственниками указанного помещения, договоры аренды либо социального найма с ними не заключались.

Таблица 3.1.

№	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Кадастровый номер объекта	Правоудостоверяющие документы	Документ, устанавливающий количественные и качественные характеристики	Балансовая стоимость, руб.	Существующие ограничения (обременения) права
1	Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. Этаж:3	Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45	77:05:0001016:1604	Свидетельство о регистрации: № 77-77/008-77/008/050/2015-478/2 от 04.12.2015 (Собственность)	Выписка из ЕГРПНИ от 11.02.2019г. 77/100/134/2019-40810	5022000,00	77:05:0001016:1604-77/003/2020-18 от 30.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)



### Физические свойства объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведенные в таблицы ниже. Техническое состояние объекта оценки определялось на основе визуального внешнего осмотра здания Оценщиком и технической документации. Целью было составить общее представление об оцениваемом недвижимом имуществе, о его состоянии.

Таблица 3.2. Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания, планировка	Многоквартирный 9-этажный дом, серия II-49
Год постройки	1967
Физический износ по данным БТИ, в %	Данные отсутствуют
Назначение, класс	Жилое
Материал наружных стен	Ж/б панели
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Подъезды	4
Лифты	1 пассажирский, 1 грузовой
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, центральная канализация, центральное отопление, вентиляция, 2 лифта в каждом подъезде, мусоропровод, газоснабжение
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Парковка для личного автотранспорта перед домом
Слаботочное обеспечение	На доме есть ТВ-антенна, телефон, интернет
Количество этажей в здании	9
Источник информации	<a href="https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=14393">https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=14393</a>

Таблица 3.3. Общая характеристика квартир

Номер квартиры	Площадь квартиры, кв.м.	Этаж расположения	Кадастровый номер	Высота помещений, м	Наличие кухни/санузел
45	32,4	3	77:05:0001016:1604	2,64	да/да, совмещенный
Отделка квартиры	<p><i>Во всей квартире окна с деревянными рамами. Комната: пол паркетный, на стенах обои, потолок- побелка. Кухня: на полу керамическая плитка, на стенах обои, в рабочей зоне защитный фартук из керамической плитки, потолок: клеевой. Дополнительно: газовая плита. Санузел: совмещенный, на полу и стенах керамическая плитка, потолок клеевой; Коридор: Пол- паркет, на стенах обои, потолок – клеевой. Дополнительно: шкаф-купе, металлическая входная сейф- дверь Состояние квартиры хорошее, требуется косметический ремонт</i></p>				

Фотографии объекта оценки

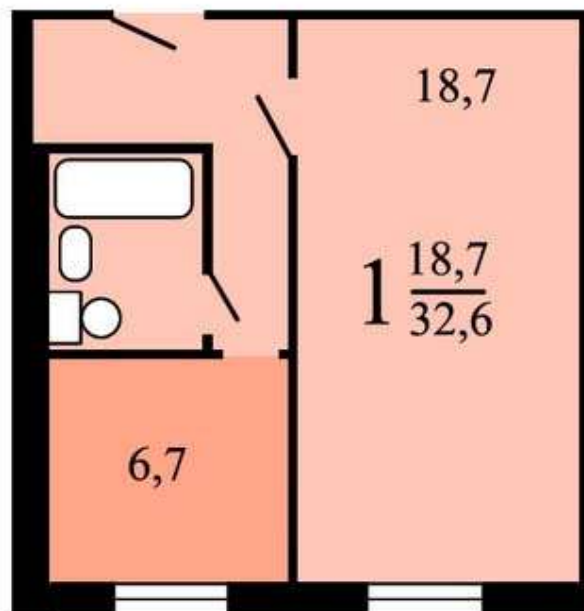






## Планировки 1-комнатных квартир домов серии II-49

По каждой планировке квартир в домах серии II-49 дополнительные данные о расположении квартиры в доме и ее особенностях - санузле, балконах, куда выходят окна.



Общая площадь: 32.6

Жилая площадь: 18.7

Площадь кухни: 6.7

Комнаты: 18.7

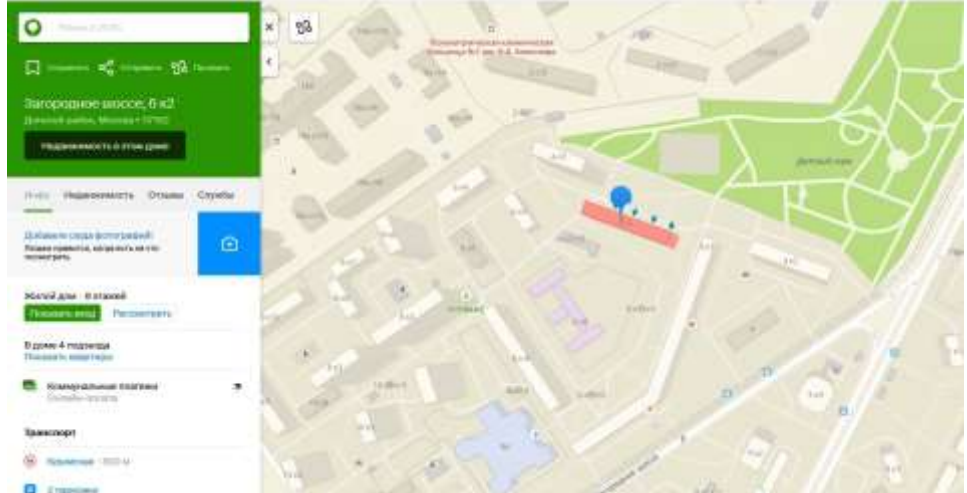
Единственный вариант 1-комнатных квартир в домах II-49. Окна квартиры выходят на противоположную от подъезда сторону. Санузел совмещенный, благодаря чему немного увеличена площадь кухни по сравнению с остальными квартирами в доме этого типа.

### 3.2. Местоположение объектов оценки и его анализ

Квартира, по которой определяется рыночная стоимость, находится по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45 в Южном административном округе г.Москвы (район Донской), географические координаты Широта:55.69519 Долгота:37.60535.

Помещение квартиры используется в качестве жилой площади. Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, не является объектом культурного наследия и не подлежит обременению охранными обязательствами.

Социальная инфраструктура развита очень хорошо: в шаговой доступности два детских сада, школа, магазины, торговые центры, почта, сбербанк. Рядом парк. Состояние дорог – хорошее. Ближайшие транспортные магистрали- Загородное шоссе, станции метро «Крымская». Доступные инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	ЮАО, Донской
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажная: жилая
Транспортная доступность	Очень хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Очень хорошая Ближайшая остановка транспорта «Севастопольский проспект д.1»: трамвайные маршруты: №26,38. автобусный маршрут 41,121,826. Станции метро «Крымская» (600м./9мин.), «Верхние котлы» (1000м./15 мин.). Ближайшие железнодорожные станции «Нижние Котлы» (1750м./27 мин.)
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Школа №630 с дошкольным отделением, Детский парк «Бекет» с прудом, спортивная площадка во дворе, продовольственные магазины, ТРЦ «РИО», СДЮСШОР №49, колледж архитектуры, дизайна и реинжиниринга №26, Библиотека №161, и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Хорошая. Асфальтовая дорога.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее: прилегающая территория асфальтированная, имеются парковочные места, площадка для воркаута, детская площадка, рядом детский парк «Бекет».
Схема расположения оцениваемого имущества	

### **Неблагоприятные факторы экологического окружения.**

В соответствии с самыми разными рейтингами Москва входит в десятку городов мира с самой сложной и неблагоприятной для человека экологией. Но здесь нужно отметить и оговориться, что понятие «экологическая чистота» к мегаполисам вообще не применимо. В любом крупном городе есть проблемы с загазованностью, отсутствием парков и скверов. Но в разных районах проблемы проявляются по-разному. Где-то воду из-под крана невозможно пить даже после кипячения, где-то из-за машин и заводских выхлопов вообще не видно ничего далее 10-20 метров.

Московские пробки уже стали легендой. За несколько лет оказалось, что существующие дороги просто не вмещают все имеющиеся машины. В попытке проехать светофор можно провести несколько часов. Результат — выбросы тяжелых металлов и прочих элементов химической таблицы Менделеева в атмосферу. Результаты исследований показывают, что до 95% от всего объема загрязнений «поставляют» именно машины.

Ранее считалось, что сильный ветер способен хотя бы частично решить проблему очистки воздуха от выхлопов. На практике же оказалось, что значительная часть воздушных масс перемещается на высоте не менее 200 метров над уровнем земли. В районах с густой застройкой можно вообще не ощущать даже дуновение ветерка. Ни о какой очистке приземной территории в такой ситуации говорить не приходится.

Помимо машин значимый «вклад» в ухудшение экологии Москвы вносят промышленные предприятия и ядерные объекты. За последние десятилетия несколько крупных предприятий закрылось, но и тех, что остались, достаточно, чтобы покрывать асфальт слоем пыли с включением тяжелых металлов. Если же говорить более предметно, то на территории столицы до 2 тысяч предприятий работают с радиоактивными изотопами.

В ЮАО к неблагоприятному расположению прибавился человеческий фактор. На Каширском шоссе гостей города «встречает» захоронение радиоактивных отходов. Помимо этого, на относительно небольшом участке земли разместились многочисленные промышленные зоны, автостоянки. А роза ветров такова, что дни, когда концентрация оксидов углерода и диоксидов азота не превышает предельно допустимую, можно пересчитать по пальцам одной руки. Очень сильный западный ветер способен изменить ситуацию. Но он в данном районе бывает нечасто.

Немного улучшают ситуацию многочисленные парки, например, Царицыно и то, что промзоны закрывают, земли рекультивируют и передают под застройку.

#### Короткое резюме

Экологические проблемы Москвы не уникальны. Они характерны для всех стран мира. Сказать однозначно, что в одном районе жить полностью безопасно, а в другом вредно, невозможно. Воздушные массы рано или поздно перемешиваются, а реки текут.

Среди наиболее значимых проблем столицы необходимо назвать транспортные потоки, предприятия, занятые переработкой мусора и ядерного топлива. Свою лепту вносят нефтеперегонные и химические комплексы. Жителям остается надеяться на то, что правительство города продолжит практику реноваций и сноса старых промзон. Но этот метод решения экологических проблем сопряжен со значительными расходами. Приходится снимать слой почвы на значительную глубину и заменять его новым.

Источник: <https://musor.moscow/blog/jekologija-moskvy/>

### **3.3. Местоположение объектов оценки и его анализ**

Оцениваемая квартира расположена в черте административной границы города Москва.

#### **3.3.1. Географическое положение г.Москва<sup>2</sup>**

**Москва** — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Город-герой (1965), награждён 2 орденами Ленина (1947, 1965) и орденом Октябрьской Революции (1967).

Территория — 2561,5 кв. км, около трети (900 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД) (2014 год)

Население: 12 506 468 млн человек; плотность: 4882,48 чел./кв. км (2018 г.)

Москва — важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр России. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта. С 1935 года в столице работает метрополитен.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня. Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах.

**Климат Москвы** умеренно-континентальный: сильные морозы и палящий зной здесь довольно редки, но отклонения от нормы бывают часто. Самым холодным месяцем года является январь (его средняя температура составляет 7,5 °С, при этом существует тренд на повышение температуры в зимний период, во время волн холода температура может опускаться ниже 20 °С. Самым тёплым месяцем является июль (средняя температура +18,4 °С). В среднем за лето бывает 5 — 7 дней с температурой +30 °С и выше.

За год в Москве и прилегающей к ней территории выпадает 600—800 мм атмосферных осадков. Нередким явлением являются туманы. Свои особенности имеет и воздушный режим Москвы: воздушные потоки как бы стекаются в центральную часть города, принося с собой атмосферные осадки или зной.

#### **Экономические условия региона**

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идёт процесс переноса производств за пределы Москвы.

---

<sup>2</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»)
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»)
- Тушинский машиностроительный завод
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов
- Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК. Рено Логан собирается на Автофрамосе
- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов
- Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования
- Завод «Москабель»
- Московский нефтемаслозавод
- Трёхгорная мануфактура
- Московский судостроительный и судоремонтный завод
- Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика)
- Московская биржа

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 5,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 22,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. С 2015 года общий объем налоговых поступлений от них увеличился на 46 %. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

#### 4. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

##### 4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

##### 4.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в январе - сентябре 2020 года<sup>3</sup>

Таблица 0.1

	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодью 2019 г.	Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодью 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 <sup>1)</sup>	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 <sup>2)</sup>	100,9

2) Оценка.

	Сентябрь 2020 г.	В % к августу 2020 г.		Январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2 <sup>3)</sup>	99,1 <sup>3)</sup>	100,2 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 <sup>4)</sup>	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7 <sup>4)</sup>	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.  
4) Предварительные данные.

Таблица 0.2

	Август 2020 г.	В % к августу 2019 г.		Январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.	Справочно январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		августу 2018 г.	июлю 2019 г.	январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

<sup>3</sup> Источник информации: Федеральная служба государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0oy0Rlz/oper-09-2020.pdf>

Индекс промышленного производства в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,0%, в январе-сентябре 2020 г. - 97,1%.



Диаграмма 4.1

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,0%, в январе-сентябре 2020 г. - 93,5%.



Диаграмма 4.2

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-сентябре 2020 г. - 100,0%.





Диаграмма 4.3

Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-сентябре 2020 г. - 104,6%.

Индекс производства напитков в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в январе-сентябре 2020 г. - 102,2%.

Индекс производства табачных изделий в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-сентябре 2020 г. - 104,1%.

Индекс производства текстильных изделий в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,5%, в январе-сентябре 2020 г. - 110,2%.

Индекс производства одежды в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,4%, в январе-сентябре 2020 г. - 100,5%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,2%, в январе-сентябре 2020 г. - 86,3%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в январе-сентябре 2020 г. - 101,0%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-сентябре 2020 г. - 101,0%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-сентябре 2020 г. - 100,5%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,4%, в январе-сентябре 2020 г. - 98,6%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-сентябре 2020 г. - 106,1%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-сентябре 2020 г. - 106,1%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,6%, в январе-сентябре 2020 г. - 100,9%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-сентябре 2020 г. - 95,3%.

Индекс производства металлургического в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в январе-сентябре 2020 г. - 97,6%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,6%, в январе-сентябре 2020 г. - 103,5%.

Индекс производства электрического оборудования в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-сентябре 2020 г. - 99,2%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в январе-сентябре 2020 г. - 107,0%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-сентябре 2020 г. - 80,2%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2020 г. составил 949,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2020 г. - 6382,0 млрд рублей, или 99,6%.



Диаграмма 4.4

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в августе 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 42,8 млрд долларов США (3159,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 23,3 млрд долларов (1716,8 млрд рублей), импорт - 19,5 млрд долларов (1442,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2020 г. сложилось положительное, 3,7 млрд долларов (в августе 2019 г. - положительное, 12,4 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в августе 2020 г. составил 42,1 млрд долларов США. Экспорт составил 23,1 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 19,4 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 3,6 млрд долларов. Импорт составил 19,0 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 16,9 млрд долларов, из государству участников СНГ - 2,1 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-августе 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 31,8 млрд долларов США (2227,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 20,3 млрд долларов (1417,3 млрд рублей), импорт - 11,6 млрд долларов (809,8 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в январе-августе 2020 г. сложилось положительное, 8,7 млрд долларов (в январе-августе 2019 г. - положительное, 11,3 млрд долларов).



Диаграмма 4.5

В сентябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 99,6%.

В сентябре 2020 г. в 27 субъектах Российской Федерации наблюдалось снижение уровня потребительских цен на 0,2% и более. В наибольшей степени в Забайкальском крае - на 0,6%. Основная причина - снижение цен на услуги пассажирского транспорта.

Одновременно с этим в 12 субъектах Российской Федерации наблюдался прирост потребительских цен на 0,2% и более. В наибольшей степени в Кемеровской области - на 0,7%, в связи с ростом цен на коммунальные услуги.

В Москве цены снизились за месяц на 0,1%, в Санкт-Петербурге - на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 2,5% и 2,7% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,7% (в сентябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,6%).

В сентябре 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в сентябре 2019 г. - на 0,4%).

В сентябре 2020 г. значительное влияние на динамику цен на продовольственные товары оказало удешевление плодоовощной продукции. Так, морковь подешевела на 16,2%, картофель - на 14,1%, яблоки - на 13,7%, капуста белокочанная - на 11,7%, виноград - на 10,6%, лук - на 10,4%, свекла - на 6,2%. Вместе с тем наблюдался рост цен на помидоры - на 5,7%, огурцы - на 1,8%, бананы - на 1,0%.

Цены на овощи и фрукты снизились практически во всех субъектах Российской Федерации, кроме Еврейской автономной области (рост на 1,7%), Приморского и Хабаровского краев (не изменились). В 38 субъектах Российской Федерации снижение цен составило 6,5% и более, в том числе в Курской области - 13,1%, Пермском крае - 10,5%, Нижегородской области - 10,3%.

Среди прочих наблюдаемых продовольственных товаров подешевели: пшено - на 1,2%, мясо кур - на 1,1%, кальмары мороженые и рис - на 0,8%, какао - на 0,6%, мясо индейки - на 0,5%, свинина (кроме бескостного мяса) - на 0,4%, рыба мороженая разделанная (кроме лососевых пород) - на 0,3%.

Увеличение цен на сахар-песок на 8,0% и более отмечалось в 34 субъектах Российской Федерации, самое значительное в республиках Адыгея - на 21,4%, Северная Осетия - Алания и Чувашия - на 16,5%, Кабардино-Балкария - на 16,0%.

Прирост цен на масло подсолнечное на 3,0% и более отмечен в 32 субъектах Российской Федерации, в том числе в Карачаево-Черкесской Республике - на 10,3%, Амурской области - на 10,0% и Томской области - на 9,8%. В Ханты-Мансийском автономном округе - Югре масло подсолнечное подешевело на 2,0%, Алтайском и Забайкальском краях - на 1,3%, Тульской области - на 1,2%.

Среди остальных наблюдаемых продовольственных товаров увеличились цены: на икру лососевых рыб отечественную - на 2,4%, рыбу мороженую неразделанную - на 1,2%, сосиски, сардельки, мясокопчености, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки, горох и фасоль, кетчуп, консервы овощные, печенье, кофе в зернах и молотый, соки фруктовые, сухие супы в пакетах - на 0,6-1,0%.

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2020 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2019 г. - на 0,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2020 г., по предварительным данным, составил 100,1%.

#### **4.1.2. Социально-экономическое положение Москвы на 01.11.2020**

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2020 года составила 12637,7 тыс. человек и уменьшилась за январь-сентябрь 2020 года на 40,4 тыс. человек. Миграционное снижение январь-сентябрь 2020 года -26 964 человек. (Справочно: январь-сентябрь 2019 года миграционный прирост -24 736 человек) Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за август-октябрь 2020 год составила 7342,1 тыс. человек, в их числе 7073,8 тыс. человек, или 96,3% были заняты в экономике и 268,3 тыс. человек (3,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные). В течение октября 2020 года признано безработными 15,1 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,7 тыс. человек или в 2,3 раза). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 15,0 тыс. человек и составила 18,9 тыс. человек. К концу октября 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 230,6 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 206,2 тыс. человек имели статус безработного. На конец октября 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 2,8% от численности рабочей силы.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в октябре 2020 года к октябрю 2019 года составил 100,1%. Индекс потребительских цен в октябре 2020 года составил -100,1%. На продукты питания индекс составил -99,8%, на непродовольственные товары - 100,5%, на услуги -99,8%. (Справочно: октябрь 2020 г. к декабрю 2019г. -102,6%). За 2-й квартал 2020 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил в расчёте на душу населения -21437руб.39 коп., для трудоспособного населения -23842 руб. 94 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу

населения за 2-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 25 августа 2020 г. No 1351-ПП, составила –17 841 рубль, для трудоспособного населения –20 361 рубль. В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 сентября 2020 г. –20 361 рубль. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2020 года, по оперативным данным составила 93061,5 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2019 года на 6,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2020 года составила 102,9% к уровню сентября 2019 года. За январь-август 2020 года количество убыточных организаций составило 3 306 или 34,6% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1500503,8 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 сентября 2020 года составила 21175,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1868,9 млрд. рублей или 8,8% (на 1 сентября 2019 года –8,2 %, на 1 августа 2020 года –9,1%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец августа 2020 года составила 27787,3 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –60,7 млрд. рублей или 0,2% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 сентября 2019 года –0,1%, на 1 августа 2020 года –0,2%). Дебиторская задолженность на 1 сентября 2020 года составила 19555,4 млрд. рублей, из неё просроченная –964,0 млрд. рублей или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 сентября 2019 года –5,0%, на 1 августа 2020 года –4,7%). На 1 ноября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1003922 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 ноября 2020 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах. По данным организаций, озабочивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 года, суммарная задолженность составила 88,9 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 ноября 2019 года на 70,2%, по сравнению с 1 октября 2020 года увеличилась на 45,9%. По данным Мосстата

Источник: <https://mtuf.ru/about/podrazdeleniya/the-department-for-the-protection-of-economic-interests-of-workers/the-standard-of-living/the-socio-economic-situation-in-moscow/>

#### **4.2. 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, стадионы, 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.

Вывод: оцениваемый объект относится к сегменту жилой недвижимости, расположен на застроенном земельном участке, является на дату оценки условно доходной недвижимостью, широко распространен, расположен на активном рынке недвижимости, является готовым объектом.

#### **4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка**

##### ***Дешевая ипотека перегрела рынок***

Несмотря на коронакризис, сопровождающийся значительным падением доходов населения, цены на недвижимость в 2020 г. выросли больше, чем в благополучном для российской экономики 2019-м. Главным драйвером удорожания жилья стала ипотека, резко подешевевшая за счет бюджетного допинга и смягчения монетарной политики ЦБ. Однако эффект от искусственного стимулирования покупательской активности никогда не бывает продолжительным. Уже в конце лета – начале осени 2020 г. рост цен на квартиры полностью перекрыл всю выгоду от дешевых кредитов для покупателей, а в середине осени на рынке появились признаки снижения спроса. Не исключено повторение ситуации 2014-2015 гг., когда вслед за искусственным ажиотажем последовал резкий обвал покупательской активности.

##### **Экономика падает, цены на жилье растут**

В III квартале 2020 г. экономика России сжалась на 3,6% в годовом выражении после спада на 8% по итогам II, подсчитал Росстат. Реальные располагаемые доходы россиян сократились на 4,8% и 8,4% соответственно. Суммарно по итогам января-сентября 2020 года россияне, по официальным данным, обеднели на 4,3%. Цены на нефть с начала 2020 г. упали с почти \$70 до \$30-50 за баррель, причем в апреле 2020 г., в период локдауна, стоимость основного экспортного товара РФ, от которого зависит наполнение бюджета, опускались ниже нулевой отметки. Нефть, как обычно, потянула за собой рубль: если в начале 2020 г. за доллар давали 61-65 руб., то во втором полугодии - 70-80.

В общем, очевидно, что российская экономика находится в кризисе, которого рынок недвижимости, однако, не замечает. По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), в 2020 г. рост стоимости вторичного метра в «старой» Москве превысил 10%, при том что за 2019 г. цены выросли только на 3,6%. Новостройки за 2020 г. подорожали на 10-20% в зависимости от сегмента. Для сравнения: в 2019 г. цены на первичном рынке выросли только на 5%, несмотря на ажиотаж в связи с переходом строительной отрасли на проектное финансирование и счета эскроу – см. «Новостройки в Москве и Подмосковье в 2019 году: рост цен не оправдал надежд застройщиков».

Причины аномальных темпов роста цен на жилье в 2020 г. в основном носят инвестиционно-кредитный характер. Во-первых, снижение ставок по вкладам до 3-4% на фоне уменьшения ключевой ставки ЦБ до 4,25% привело к перетоку средств из банков на рынок недвижимости. А изменение порядка налогообложения вкладов ускорило этот процесс. Во-вторых, недвижимость является защитным активом, популярность которого всегда растет в период ослабления отечественной валюты.

Но главным фактором роста цен на жилье в 2020 г., конечно, стала дешевая ипотека. Благодаря смягчению монетарной политики ЦБ упали ставки не только по депозитам, но и по кредитам. Например, в Сбербанке ипотечные ставки на готовое жилье в настоящее время стартуют с 7,3% годовых - при выполнении определенных условий. Человек «с улицы» может рассчитывать на кредит под 8-9%. А на рынке новостроек ипотека опустилась до революционных 6,5% и ниже за счет субсидий от государства, запустившего в конце апреля 2020 г. программу льготной ипотеки для поддержки строительной отрасли.

Доступные кредиты компенсировали негативный эффект от снижения доходов населения и позволили выйти на рынок гражданам, которые не смогли бы купить жилье без поддержки государства. Однако уже с середины лета льготная ипотека начала разгонять цену метра. В результате к сентябрю 2020 г. рост стоимости новостроек в Новой Москве полностью «съел» всю выгоду от низких ипотечных ставок для населения, а к октябрю то же самое случилось и с рынком внутри МКАД.

Ажиотаж на первичном рынке московского региона и снижение ставок по несубсидируемой ипотеке простимулировали рост спроса и на вторичное жилье. Вымывание самых дешевых лотов привело к росту цен и резкому сокращению экспозиции. По оценкам риелторов, к концу 2020 г. в массовых сегментах запросы покупателей три раза превысили объем ликвидного предложения.

### **Слишком доступная ипотека перегрела рынок**

Управление Росреестра по Москве зарегистрировало в январе-октябре 2020 г. 111 746 переходов прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья – это на 5,3% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Число ДДУ за 10 месяцев упало на 7,7%, до 63 480 шт.

То есть темпы роста цен существенно опередили прошлогодний уровень, а совокупный спрос так и не смог его догнать, несмотря на все инвестиционные и ипотечные стимулы. Это свидетельствует о перегреве рынка.

Правительство продлило программу льготной ипотеки до середины 2021 г., однако уже сейчас она перестает быть гарантом хороших продаж: в октябре 2020 г. Росреестр зарегистрировал на 16,5% меньше ДДУ, чем в сентябре. С учетом апартаментов, но без учета юридических лиц и инвесторов, динамика спроса на первичном рынке по итогам октября оставалась положительной, но ажиотаж начал спадать. Ничего удивительного в этом нет: большинство из тех, кто хотел взять льготную ипотеку, уже успели это сделать, так как изначально программа должна была завершиться в конце октября 2020 г. А чтобы новые покупатели смогли приобрести сильно подорожавшие новостройки, ставки по ипотеке должны опуститься еще ниже. В обозримом будущем это вряд ли возможно – в 2021 г. ставки, скорее всего, скорректируются вверх.

На вторичном рынке также появились признаки снижения спроса - предложение сжалось до такой степени, что люди не могут найти ничего для себя подходящего по цене и качеству.

### **Цены на жилье в 2021 году**

В целом, ситуация на рынке недвижимости во второй половине 2020 г. очень напоминает конец 2014 г. Тогда не было никакой эпидемии, но также обвалились цены на нефть, Запад ввел санкции, обесценился рубль, произошел отток средств с банковских вкладов. Все это спровоцировало ажиотаж на рынке недвижимости и резкий рост цен. Вслед за которым последовал период спада: на вторичном рынке цены потом снижались в течение трех лет – и в итоге вернулись на уровень 2013 г. То есть за три года цена метра просела на 10-15-20% в зависимости от сегмента. Новостройки «отпадались» быстрее, подешевев за 2015 г. сразу на 11,4%.

В 2020 г. цены на недвижимость в московском регионе также растут вопреки кризису. Главным стимулом роста выступает теперь не девальвация рубля – в 2020 г. она оказалась все же не такой глубокой, как в 2014-м, - а снижение ипотечных ставок за счет средств налогоплательщиков. Но

результат получился примерно такой же: искусственный всплеск спроса перегрел рынок, оторвав цены на жилье от реального уровня покупательной способности граждан.

По всей видимости, до конца 2020 г. спрос останется достаточно высоким: декабрь традиционно самый урожайный месяц на рынке недвижимости. Однако уже в начале 2021 г. разрыв между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей может достичь критических величин и спрос значительно сократится – как в 2015 г., после ажиотажа 2014 г.

Вряд ли это приведет к обвалу цен. Скорее всего, на этот раз стагнация не превысит года, а цены откатятся назад не более чем на 5-10%, в основном за счет увеличения скидок и торга. Стоимость наиболее ликвидных объектов, скорее всего, вообще не упадет. Все-таки положение дел на рынке недвижимости сейчас не такое тяжелое, как в 2015 г.

Во-первых, потому что ипотечные ставки, даже в случае повышения ключевой ставки ЦБ на 1-2%, в 2021 г. все равно останутся вблизи исторических минимумов. Для сравнения: после того, как Центробанк в конце 2014 г. поднял ключевую ставку до 17%, банки практически перестали выдавать ипотечные кредиты, что привело к катастрофическому падению продаж жилья. Весной 2015 г. власти запустили первую версию программы льготной ипотеки на новостройки, которая немного отогрела рынок. Но ставка по этой программе составляла 12% против 6,5% в 2020 г. Ипотека на вторичном рынке начала оживать только осенью 2016 г. – после того, как ключевая ставка опустилась до 10% и на рынке появилась несубсидируемая ипотека от 11,5% годовых.

Во-вторых, одной из главных причин падения цен в 2015 г. был переизбыток предложения, в первую очередь на первичном рынке. За год этот показатель увеличился более чем на 60%. В настоящее время ситуация обратная. И на первичном, и на вторичном рынке Москвы и Подмосковья предложение находится на минимальных уровнях. Даже несмотря на высокую девелоперскую активность.

В-третьих, низкие ставки по депозитам будут подпитывать рынок недвижимости инвестиционными покупателями еще год или два, так как сроки депозитов у всех разные, и старые депозиты под выгодный процент будут заканчиваться постепенно.

В-четвертых, переход строительной отрасли на проектное финансирование уменьшил ее зависимость от темпов продаж. Поэтому в проектах, которые реализуются по новой схеме (в октябре 2020 г. уже половина ДДУ в Москве была зарегистрирована с эскроу), застройщики не будут демпинговать. Скорее всего, на них будут ориентироваться и продавцы на «вторичке», которые вообще крайне неохотно идут навстречу покупателям.

Кроме того, из-за пандемии у людей не только сократились доходы, но и изменилась структура расходов. Ограничения, введенные властями в связи с коронавирусом внутри страны, и закрытие большинства границ заставили россиян сэкономить много денег на отпусках, зарубежных поездках, дорогостоящем досуге и т.п. Так как динамика курса рубля и ставки по вкладам не располагают к накоплениям, часть сэкономленного, как обычно, попадет на столичный рынок недвижимости – квартира в Москве в глазах большинства наших соотечественников остается «вечной ценностью». Часть потенциальных покупателей зарубежной недвижимости на фоне пандемии тоже, скорее всего, предпочтут отечественный рынок.

Все эти факторы будут поддерживать рынок недвижимости Москвы и Подмосковья, препятствуя движению цен вниз даже на фоне падения спроса. Однако возобновления общего роста цен, скорее всего, стоит ждать только в 2022 г.

### Обзор рынка недвижимости по итогам ноября 2020 года

#### Цены выросли больше, чем в ажиотажном ноябре 2014 года

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Ноя 20	Окт 20
Индекс стоимости жилья, Р/м <sup>2</sup>	200 383	+4,8%
Индекс стоимости жилья, \$/м <sup>2</sup>	2 597	+5,4%
Индекс стоимости жилья, €/м <sup>2</sup>	2 199	+5,1%

Резкое снижение объема предложения на вторичном рынке на фоне высокого спроса, прежде всего на недорогое жилье, привело к рекордному ценовому скачку, который превысил рост цен в ажиотажном ноябре 2014 г. За ноябрь 2020-го квартиры в «старой» Москве подорожали больше, чем за весь прошлый год – вполне благоприятный для рынка недвижимости.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), по итогам ноября стоимость вторичного метра увеличилась еще на 4,8% и достигла 200 380 руб. Долларовые цены выросли на 5,4% и составили в среднем \$2 600 за кв. м.

В лидерах роста цен – вновь самые дешевые сегменты: панельные и кирпичные пятиэтажки, девяти- и 14-этажные дома советской постройки, однокомнатные квартиры, округа, застроенные недорогим жильем, – Южный, Восточный, Юго-Восточный, районы за МКАД. При этом дорогой монолит-кирпич и самый престижный округ – Центральный – стали аутсайдерами рынка.

Впрочем, благодаря ажиотажу разрыв в темпах роста цен между бюджетными и дорогими «краями» рынка все же сокращается: сталинки, трехкомнатные квартиры, Северо-Западный округ в ноябре выглядели лучше рынка в среднем. А Юго-Западный округ, самый дорогой после ЦАО, совсем немного отстал от средних показателей.

Цены на квартиры по типам домов ( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> )	РУБ USD EUR	Ноя 20	Окт 20
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		176 243	+6,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		177 939	+5,9%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		187 682	+3,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		194 264	+6,6%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		213 810	+5,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		207 326	+1,9%
Все панельные и блочные дома		180 621	+5,1%
Все монолитные и кирпичные дома		205 133	+4,5%

Цены на жильё по комнатности ( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> )	РУБ USD EUR	Ноя 20	Окт 20
Однокомнатные квартиры		204 425	+6,3%
Двухкомнатные квартиры		198 638	+4,8%
Трехкомнатные квартиры		190 364	+5,2%
Многокомнатные квартиры		198 342	+3,3%

Цены на жильё по округам ( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> )	РУБ USD EUR	Ноя 20	Окт 20
Центральный округ		326 289	+0,7%
Северный округ		193 517	+3,5%
Северо-Восточный округ		175 871	+4,7%
Восточный округ		186 520	+6,2%
Юго-Восточный округ		170 889	+5,5%
Южный округ		181 829	+7,2%
Юго-Западный округ		220 763	+4,7%
Западный округ		216 718	+3,8%
Северо-Западный округ		200 277	+4,9%
Все районы за МКАД		156 579	+5,0%



"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Ноя 20	Окт 20
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		322 337	+2,3%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		146 029	+2,9%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		2,21	-0,6%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Ноя 20	Окт 20
Индекс ценового ожидания	+3,4 %/мес.	+1,7%
Индекс доходности жилья	5,0 б.деп.	+1,6 б.д.
Сравнение жилья с банковским депозитом		

- Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут искажать общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения. Подробнее об индексах >>

#### Рейтинги округов и районов г. Москвы в ноябре 2020 года

Существенное удорожание вторичного жилья в последние месяцы – результат вымывания наиболее доступных лотов во всех сегментах на фоне ажиотажного спроса, спровоцированного снижением ипотечных ставок и ростом цен на первичном рынке. По оценкам риелторов, в массовых сегментах запросы покупателей в настоящее время в три раза превышают объем ликвидного предложения. Это уже мешает нормальному функционированию рынка – многие покупатели вынуждены отказываться от сделок, потому что не могут найти ничего для себя подходящего. Как следствие, риелторы видят признаки снижения спроса.

Впрочем, до конца года покупательская активность, скорее всего, останется высокой. Ноябрь и декабрь – традиционно самые «урожайные» месяцы на рынке недвижимости. Однако уже в начале 2021 г. разрыв между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей может достичь критических величин и спрос значительно сократится – как в 2015 г., после ажиотажа 2014 г. Но это вряд ли приведет к быстрому снижению заявленных цен – продавцы-частники крайне медленно реагируют на ухудшение рыночной конъюнктуры. Скорее стоит ждать увеличения глубины торга.

Источник: <https://www.irn.ru/articles/41289.html>

#### Факторы, влияющие на спрос и предложение:

Спрос и предложение на рынке недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- Изменение численности населения.
- Занятость трудоспособного населения.
- Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- Индекс промышленного производства.
- Индекс потребительских цен.
- Объем сделок с земельными участками.
- Доходные характеристики сегмента недвижимости.

#### Основные ценообразующие факторы:

Основные ценообразующие факторы для жилых помещений (квартир)

Наименование	Назначение объекта – жилая недвижимость и сходные типы объектов
Совершенная сделка или предложение к	В ходе переговоров покупатель может добиться скидки от 5 до 20%, что в каждом конкретном случае определяется на первых стадиях общения с продавцом или его представителем <sup>4</sup> . Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018.

<sup>4</sup> GVA Sawyer. <http://www.gvasawyer.ru/analytics.aspx?page=1401>

Наименование	Назначение объекта – жилая недвижимость и сходные типы объектов																																																									
продаже	<p>«Квартиры» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, (далее справочник), средний размер скидки на торг при реализации квартир на активном рынке составляет -5,5% (страница 265, таблица 197).</p> <p>Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>16</sup></p> <p>Таблица 197</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложения квартир</td> </tr> <tr> <td>1. Старый фонд</td> <td>6,3%</td> <td>5,8%</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Массовое жилье советской постройки</td> <td>5,5%</td> <td>5,0%</td> <td>5,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Массовое современное жилье</td> <td>4,5%</td> <td>4,2%</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>4. Жилье повышенной комфортности</td> <td>5,7%</td> <td>5,1%</td> <td>6,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложения квартир				1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%	2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%	3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%	4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%																														
Класс объектов	Активный рынок																																																									
	Среднее	Доверительный интервал																																																								
Цены предложения квартир																																																										
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%																																																							
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%																																																							
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%																																																							
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%																																																							
Потребность в ремонте	<p>По данным Справочника оценщика недвижимости отношение удельной цены объекта требующего ремонта к удельной цене такого же объекта, не требующего ремонта составляет 0,81 (страница 223, таблица 147 Справочника).</p> <p>Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 147</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>ремонт не требуется</th> <th>требуется косметического ремонта</th> <th>требуется капитального ремонта</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>ремонт не требуется</th> <td>1</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <th>требуется косметического ремонта</th> <td>0,81</td> <td>1</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <th>требуется капитального ремонта</th> <td>0,77</td> <td>0,96</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог			ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта	объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1																																				
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				аналог																																																						
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта																																																						
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29																																																						
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05																																																						
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1																																																						
Расположение квартиры на этаже	<p>По данным справочника оценщика недвижимости отношение удельной цены объекта, находящегося на средних этажах к удельной цене аналогичных объектов на первом и последнем этаже составляет 1,05 и 1,04 соответственно. (Справочник, страница 204, таб.122)</p> <p>Таблица 122</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Екатеринбург</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>первый этаж</th> <th>средний этаж</th> <th>последний этаж</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th>первый этаж</th> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <th>средний этаж</th> <td>1,05</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <th>последний этаж</th> <td>1,01</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Екатеринбург		Аналог			первый этаж	средний этаж	последний этаж	Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,99	средний этаж	1,05	1,00	1,04	последний этаж	1,01	0,96	1,00																																				
Екатеринбург				Аналог																																																						
		первый этаж	средний этаж	последний этаж																																																						
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,99																																																						
	средний этаж	1,05	1,00	1,04																																																						
	последний этаж	1,01	0,96	1,00																																																						
Общая площадь (фактор масштаба)	<p>При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.</p> <p>На основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., для категории «Массовое жилье советской застройки» корректировка на разницу в общей площади представлена в Таблице 115 на стр.196.</p> <p>Матрицы коэффициентов</p> <p>Таблица 115</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th>&lt;30</th> <th>30-40</th> <th>40-50</th> <th>50-65</th> <th>65-80</th> <th>≥80</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="6">Площадь, кв.м</th> <th>&lt;30</th> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <th>30-40</th> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <th>40-50</th> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,09</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <th>50-65</th> <td>0,88</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <th>65-80</th> <td>0,85</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <th>≥80</th> <td>0,83</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог						<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80	Площадь, кв.м	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки				аналог																																																						
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80																																																			
Площадь, кв.м	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20																																																			
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17																																																			
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12																																																			
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06																																																			
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02																																																			
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00																																																			
Количество комнат	<p>При оценке квартиры учитывается тот факт, что удельная стоимость жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м. в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м. в двухкомнатной квартире.</p> <p>На основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., для категории «Массовое жилье советской застройки» корректировка на разницу количества комнат представлена в Таблице 96 на стр.185. Следует иметь в виду, что данный элемент сравнения напрямую связан с</p>																																																									

Наименование	Назначение объекта – жилая недвижимость и сходные типы объектов																						
	<p>площадь квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Применение одновременно этих двух корректировок не рекомендуется одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.</p>																						
	Таблица 96																						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th data-bbox="596 405 999 454">Наименование коэффициента</th> <th data-bbox="999 405 1137 454">Среднее значение</th> <th colspan="2" data-bbox="1137 405 1347 454">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="596 454 1347 506">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 506 999 607">Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</td> <td data-bbox="999 506 1137 607" style="text-align: center;">0,96</td> <td data-bbox="1137 506 1241 607" style="text-align: center;">0,95</td> <td data-bbox="1241 506 1347 607" style="text-align: center;">0,97</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 607 999 707">Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</td> <td data-bbox="999 607 1137 707" style="text-align: center;">0,92</td> <td data-bbox="1137 607 1241 707" style="text-align: center;">0,91</td> <td data-bbox="1241 607 1347 707" style="text-align: center;">0,93</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 707 999 808">Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры</td> <td data-bbox="999 707 1137 808" style="text-align: center;">0,87</td> <td data-bbox="1137 707 1241 808" style="text-align: center;">0,84</td> <td data-bbox="1241 707 1347 808" style="text-align: center;">0,9</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97	Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93	Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																					
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																							
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97																				
Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93																				
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9																				

#### 4.6. Основные выводы по анализу рынка жилой недвижимости

- \* на рынке жилой недвижимости имеется достаточное предложение квартир, как бюджетных, так и высокого класса.
- \* местоположение – чем ближе к центру, тем стоимость квартир выше.
- \* рынок жилой недвижимости является наиболее развитым в городе, имеется достаточное количество предложений по всем сегментам данного вида недвижимости.

## 5. Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, максимально эффективных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующими критериями:

- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательства Российской Федерации;
- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данном случае способов использования;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход правообладателю объекта оценки;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С учетом действующих ограничений (доступность с точки зрения законодательства, физическая возможность), квартиры жилого назначения могут использоваться только для проживания граждан.

Наименование	Потенциал расположения	Рыночный спрос	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность	ННЭИ
Жилая недвижимость	По местоположению, конфигурации и почвенно-геологическим условиям земельные участки под объектами недвижимости допускают различные физически возможные варианты использования. Альтернативными вариантами использования земельных участков как свободных может быть строительство жилой и коммерческой недвижимости. Но в правовом отношении эти варианты ограничены условиями фактического использования земельного участка – жилой застройкой	Хороший по всем сегментам недвижимости	Использование улучшений земельного участка соответствует разрешенному законодательством. Соответствует нормам пожарной безопасности. Не ухудшает экологическую обстановку	Работоспособное Категория технического состояния конструкций, отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации	Объект расположен в жилом доме на средних этажах, перепрофилирование объектов финансового не выгодно	Жилое здание относится к объектам социальной инфраструктуры г.Москвы, обладает полезностью в существующем качестве, являются социальнозначимыми для населения и предприятий города	Продолжение текущего использования

## 6. Методология оценки

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В теории оценки существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки. Использование всех подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

### Методология оценки объектов недвижимости

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. При использовании затратного подхода оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа объекта. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли как условно незастроенного. Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход требует определения трех видов износа объекта: физического износа, функционального износа и износа внешнего воздействия или экономического износа.

Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т.е. текущей стоимости строительства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенного в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

Для целей настоящей оценки Оценщик решил не использовать затратный подход, так как федеральный стандарт оценки ФСО №7 рекомендует оценщикам применять затратный подход для оценки объектов недвижимости - объектов капитального строительства, но не их частей (жилых и нежилых помещений). Оцениваемые квартиры являются лишь небольшой составной частью здания. Расчет стоимости квартиры с позиций данного подхода, скорее всего, оказался бы некорректным и негативно бы повлиял на точность результатов оценки.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или по крайней мере, предложены на продажу; затем вносятся поправки на отличия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Российский рынок недвижимости недостаточно информационно открыт. Данные о заключенных сделках с недвижимостью публикуются в заслуживающих доверия информационных источниках крайне редко. Это обстоятельство приводит к необходимости использовать для оценки цены предложений, почерпнутые из надежных информационных источников. Такие источники характеризуются наличием механизмов проверки достоверности предложений.

Тем не менее, при использовании таких аналогов, должна применяться скидка на уторговывание.

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

Настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на его территории доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с подходом сравнительного анализа продаж и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Доходный подход, по мнению Оценщика, в данном случае использовать нецелесообразно, поскольку оцениваемые квартиры не предназначены для целевого извлечения дохода. В подавляющем большинстве случаев, расчет стоимости квартиры методами доходного подхода дает результат ниже, чем цены реальных сделок на рынке с аналогичными квартирами, поскольку большинство покупателей на рынке жилья приобретают квартиру для проживания, то есть для удовлетворения личной потребности в жилье, а не для извлечения дохода.

### Критерии необходимости и достаточности для отказа от выполнения прочих подходов

В случае, если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, то в соответствии с ФСО-7, оценщику следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- \* сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки;
- \* количество сопоставимых объектов – не менее 4 при использовании данных хотя бы об одной сделке с объектом-аналогом, и не менее 5 при использовании только цен предложения (спроса);
- \* предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 95% не должна превышать 15%;
- \* объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит.

### Согласование результатов оценки

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

### Используемые в данном отчете подходы и методы

В процессе работы Оценщик пришел к решению оценить Объект оценки, применив следующие подходы и методы:

№	Наименование объектов недвижимости	Доходы и методы, применяемые в данном отчете, для определения рыночной стоимости		
		Затратный (не применялся)	Доходный (не применялся)	Сравнительный (метод сравнения продаж)
1	Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. Этаж:3			

Рыночная стоимость объекта оценки была определена с помощью **сравнительного подхода**, поскольку сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты. Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными, поскольку сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки; количество сопоставимых объектов – не менее 5-6 при использовании только цен предложения (спроса); объект оценки достаточно типичен для своего сегмента рынка, а сам рынок достаточно развит.

## 7. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

### 7.1. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

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.

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данном случае оценщиком в рамках сравнительного подхода применен метод сравнительного анализа продаж.

При использовании сравнительного подхода метода 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.

В сравнительном подходе к оценке недвижимости основан метод сравнения продаж.

На момент оценки Оценщику удалось обнаружить данные о предложениях на продажу объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми. Поэтому применение сравнительного подхода к оценке жилых квартир возможно с применением метода сравнения продаж.

На этапе сбора информации установлено отсутствие документально подтвержденных данных по сделкам с имуществом, не являющимся государственным или муниципальным (а принадлежащем юридическим или физическим лицам). Причиной послужила распространенная 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 недвижимости. 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 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».

### **Выбор единиц сравнения**

Принимая во внимание следующие факты:

- типичным для рынка объектов недвижимого имущества (квартир) удельным показателем является величина рыночной стоимости, отнесенная к единице площади;
- площадь оцениваемых квартир в свидетельстве о регистрации права приведена в квадратных метрах;
- удельный показатель кадастровой стоимости выражается в рублях за 1 кв.м, а также учитывая цели проведения настоящей оценки, в дальнейших расчетах используется единица сравнения – цена в рублях за 1 (один) квадратный метр площади помещения.

*Таким образом, в качестве единицы сравнения используется цена за 1 квадратный метр площади помещений, выраженная в рублях.*

### **Информация по объектам-аналогам**

Анализ рынка жилых квартир в г. Москва был произведен по данным открытых источников информации из сети Интернет.

### **Правила отбора аналогов для квартир**

С учетом типа объекта определим следующие правила отбора аналогов:

- 1) Категория недвижимости – жилая недвижимость;
- 2) Общая площадь квартир от 18 м<sup>2</sup> до 120 м<sup>2</sup>;
- 3) Материал стен – панель;
- 4) Год постройки максимально возможно близкий к году постройки оцениваемого объекта;
- 5) Месторасположение – г. Москва, ЮАО район города- Донской.

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) 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;

в) 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».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

**Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.**

При этом относительно аналогов в п. 22 б) ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам. Данные об объектах-аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.



Таблица 7.1 «Расчет стоимости квадратного метра жилого помещения по месту расположения объекта оценки»

Наименование показателей	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес	г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2	г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2	г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2	г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2	г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2	г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2	г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2
Комнат	1	1	1	1	2	5	3
Этаж/этажность	3/9	1/9	1/9	1/9	7/9	1/9	1/9
Общая площадь квартиры, кв.м	32,4	33,6	18	23	45	84	87
Описание объекта продавцом		<p>Продается 1-к. кв-ра площадью 33,6 кв.м., высокий 1 этаж 9-этажного блочного дома 1967 года постройки в ЮАО, район Донской, в 10 минутах пешком метро Крымская. Удобный выезд на Севастопольский проспект, Варшавское шоссе, Ленинский проспект и ТТК. Тихий и спокойный двор. Развитая инфраструктура: школа, детский сад, поликлиника, супермаркеты, ТРЦ "Рио". Для прогулок вблизи находится Детский парк и парк "Бекет" с прудом. Необходим будет ремонт. Взрослые собственники, документы готовы.</p>	<p>Продаю 1 квартиру-студию, всего в 10 минутах пешком от метро Крымская. Район Донской, ЮАО. Удобный выезд на Севастопольский проспект, Варшавское шоссе, Ленинский проспект и ТТК. Тихий и спокойный двор. Развитая инфраструктура: школа, детский сад, поликлиника, супермаркеты, трц Рио. При бронировании в день показа - скидка.</p>	<p>Продается 1-комн. квартира площадью 23 кв.м, высокий 1 этаж 9-этажного блочного дома 1967 года постройки в ЮАО, р-н Донской, в 10 минутах пешком метро Крымская. Удобный выезд на Севастопольский проспект, Варшавское шоссе, Ленинский проспект и ТТК. Тихий и спокойный двор. Развитая инфраструктура: школа, детский сад, поликлиника, супермаркеты, ТРЦ "Рио". Для прогулок вблизи находится Детский парк и парк "Бекет" с прудом.</p>	<p>Продается двухкомнатная квартира на 7 этаже, в 5-7 минутах от метро, в шаговой доступности остановки общественного транспорта. Ремонт (частичный) из хороших отделочных материалов, пластиковые окна, ламинат, огромный шкаф-купе на всю стену, красивый кухонный гарнитур, сделанный под заказ, декоративные ниши с подсветкой, санузел раздельный. Во дворе детская игровая площадка, с парковкой нет проблем. Район с развитой инфраструктурой, школа №566,</p>	<p>Продается светлая, уютная 5-ти комнатная квартира. Высокий этаж, окна выходят во двор, тишина и покой. 200 метров от входа в парк Детский парк. Балкон с погребом, по проекту. В шаговой доступности два детских сада, школа, магазины, торговые центры, почта, сбербанк. Рядом парк. Фото соответствует действительности. Документы готовы к сделке! Взрослые собственники, более 10 лет в собственности.</p>	<p>Две мокрые точки. Высокий этаж, окна выходят во двор, тишина и покой. 200 метров от входа в парк Детский парк. Балкон с погребом, по проекту. В шаговой доступности два детских сада, школа, магазины, торговые центры, почта, сбербанк. Рядом парк. Фото соответствует действительности. Документы готовы для ипотеки Сбербанк! Взрослые собственники, более 10 лет в собственности. Показ по договоренности.</p>

Отчет об оценке рыночной стоимости имущества ООО «На Беговой»

Наименование показателей	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
					колледж архитектуры и дизайна, детский сад-ясли №1588, частный детсад, поликлиника, магазины, торговые центры, салоны красоты, банки. Доп. описание: санузел отдельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь		
Объект оцениваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата предложения	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
Состояние объекта	Хорошее, требует косметического ремонта	Удовлетворительное, потребуются ремонт	Хорошее, требует косметического ремонта	Хорошее, требует косметического ремонта	Хорошее, требует косметического ремонта	Хорошее, требует косметического ремонта	Хорошее, требует косметического ремонта
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Наличие мебели, бытовой техники и прочих дополнительных элементов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Отчет об оценке рыночной стоимости имущества ООО «На Беговой»

Наименование показателей	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.007dom.ru/estate-165541225.html">https://www.007dom.ru/estate-165541225.html</a>	<a href="https://www.007dom.ru/estate-165544839.html">https://www.007dom.ru/estate-165544839.html</a>	<a href="https://www.007dom.ru/estate-165543673.html">https://www.007dom.ru/estate-165543673.html</a>	<a href="https://www.007dom.ru/estate-165539384.html">https://www.007dom.ru/estate-165539384.html</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/245458225/?utm_source=2gis&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=b2c_rf_new_partner_sale&amp;utm_term=map">https://www.cian.ru/sale/flat/245458225/?utm_source=2gis&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=b2c_rf_new_partner_sale&amp;utm_term=map</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/246125478/?utm_source=2gis&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=b2c_rf_new_partner_sale&amp;utm_term=map">https://www.cian.ru/sale/flat/246125478/?utm_source=2gis&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=b2c_rf_new_partner_sale&amp;utm_term=map</a>
Агентство		АН «Кредо» 125047, РФ, Москва, пл. Тверская Застава, дом 3, оф. 234 телефон: +7 495 78 25 007	АН «Кредо» 125047, РФ, Москва, пл. Тверская Застава, дом 3, оф. 234 телефон: +7 495 78 25 007	АН «Кредо» 125047, РФ, Москва, пл. Тверская Застава, дом 3, оф. 234 телефон: +7 495 78 25 007	АН «Кредо» 125047, РФ, Москва, пл. Тверская Застава, дом 3, оф. 234 телефон: +7 495 78 25 007	Стрельцова Вера, риелтор +7 (925) 833-13-05	Стрельцова Вера, риелтор +7 (925) 833-13-05
Стоимость (цена предложения), руб.	Определяется	7450000	4320000	5100000	11100000	16350000	16300000
Стоимость (цена предложения), руб./кв.м.		221726	240000	221739	246667	194643	187356
Поправка на уторгование		Уместен	Уместен	Уместен	Уместен	Уместен	Уместен
Поправка на уторгование, %		-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость, рублей		209531	226800	209543	233100	183938	177052
Поправка на имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправочный коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, рублей		209531	226800	209543	233100	183938	177052
Поправка на дату продажи	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
Поправочный коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, рублей		209531	226800	209543	233100	183938	177052
Поправка на местоположение	ЮАО, Донской р-н	ЮАО, Донской р-н	ЮАО, Донской р-н	ЮАО, Донской р-н	ЮАО, Донской р-н	ЮАО, Донской р-н	ЮАО, Донской р-н
Поправочный коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, рублей		209531	226800	209543	233100	183938	177052

Отчет об оценке рыночной стоимости имущества ООО «На Беговой»

Наименование показателей	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Поправка на материал стен, коэф	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Поправочный коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, рублей		209531	226800	209543	233100	183938	177052
Поправка на расположение квартиры на этаже	3/9	1/9	1/9	1/9	7/9	1/9	1/9
Поправочный коэффициент		1,05	1,05	1,05	1	1,05	1,05
Скорректированная стоимость, рублей		220008	238140	220021	233100	193134	185904
Поправка для квартиры, общей площадью 32,4 кв.м.	32,4	33,6	18	23	45	84	87
Поправочный коэффициент		1	0,97	0,97	1,05	1,17	1,17
Скорректированная стоимость, рублей		220008	230996	213420	244755	225967	217508
Наличие мебели, бытовой техники и прочих дополнительных элементов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Поправочный коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, рублей		220008	230996	213420	244755	225967	217508
Поправка на состояние квартиры, коэф	Хорошее, требует косметического ремонта	Удовлетворительное, потребуется ремонт	Хорошее, требует косметического ремонта	Хорошее, требует косметического ремонта	Хорошее, требует косметического ремонта	Хорошее, требует косметического ремонта	Хорошее, требует косметического ремонта
Поправочный коэффициент		0,81	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, рублей		178206	230996	213420	244755	225967	217508
Округленная средняя стоимость жилого помещения площадью в доме расположения объектов оценки, руб.	<b>218475</b>						

### Соответствие полученного значения величины стоимости рыночным данным

Для проверки соответствия полученного значения величины стоимости рыночным данным, сравним полученные результаты со среднерыночными показателями, приведенными в разделе 4.4 настоящего Отчета. Согласно проведенному анализу рынка, средняя стоимость 1 кв.м. в г. Москва составила 200383 руб., средняя стоимость однокомнатных квартир 204425 руб./кв.м., средняя стоимость квартир в ЮАО 181829 руб./кв.м. Стоимость квартир в рассматриваемом доме по состоянию на дату оценки находилась в интервале: 187356-246667 руб./кв.м.

В результате проведенной оценки, оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв.м. рассматриваемой квартиры составляет 218475, этот результат лежит в диапазоне среднерыночных значений для квартир такого типа, расположенных в районе объекта оценки, то есть соответствует рыночным данным.

### Описание и расчёт поправок в цены объектов-аналогов квартиры

В результате проведенных исследований рынка объекта оценки- квартиры, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риелторами, я счел нужным сделать ряд поправок от сравнительного объекта к рассматриваемым.

Наименование элемента сравнения	Обоснование применения (отказа от применения)
<b>Наличие в стоимости объекта налога на добавленную стоимость</b>	При оценке жилых квартир, корректировки не требуется, т.к. стоимость объектов аналогов не включает НДС.
<b>Вид права на объект оценки</b>	<p>На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.</p> <p>Оценка выполнена, исходя из следующих предположений: Юридическая экспертиза прав не производилась.</p> <p>Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ипотека (наличие залога объекта оценки);</li> <li>- сервитут;</li> <li>- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.</li> </ul> <p>При анализе возможного обременения оцениваемого объекта договорами аренды, сервитут и/или договором залога Оценщиком были проанализированы представленные документы и установлено отсутствие обременений в отношении объекта оценки.</p> <p>В рамках настоящего Отчета оценка проводилась исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, корректировка не проводилась.</p>
<b>Совершенная сделка или предложение к продаже</b>	<p>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. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.</p> <p>При оценке квартир для всех аналогов вводится корректировка в размере -5,5%, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018: Квартиры» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2018 г. т.к. все объекты-аналоги выставлены на продажу, но не реализованы. (Справочник: страница 265, таблица 197).</p>

Наименование элемента сравнения	Обоснование применения (отказа от применения)																											
	<p style="text-align: center;">Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>16</sup> Таблица 197</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложения квартир</td> </tr> <tr> <td>1. Старый фонд</td> <td>6,3%</td> <td>5,8%</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Массовое жилье советской постройки</td> <td>5,5%</td> <td>5,0%</td> <td>5,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Массовое современное жилье</td> <td>4,5%</td> <td>4,2%</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>4. Жилье повышенной комфортности</td> <td>5,7%</td> <td>5,1%</td> <td>6,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложения квартир				1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%	2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%	3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%	4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%
Класс объектов	Активный рынок																											
	Среднее	Доверительный интервал																										
Цены предложения квартир																												
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%																									
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%																									
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%																									
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%																									
<b>Поправка на дату продажи (дата предложения)</b>	<p>Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. В данном случае для сравнения использованы объекты, находящиеся в продаже до 01 декабря 2020 г. Дата оценки – 01.12.2020г. Поправка на время продажи не требуется.</p>																											
<b>Местоположение</b>	<p>Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта, метро. Поправка на местоположение не применяется, т.к. все аналоги расположены в доме, где расположена оцениваемая квартира.</p>																											
<b>Поправка на материал стен</b>	<p>При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как материал стен дома, в котором эта квартира расположена. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.</p>																											
<b>Потребность в ремонте</b>	<p>Внесение поправки на состояние улучшений обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта. По данным Справочника оценщика недвижимости отношение удельной цены объекта к требующего ремонта к удельной цене такого же объекта, требующего ремонта приведено в матрице-таблице (страница 223, таблица 147 Справочника).</p>																											

Наименование элемента сравнения	Обоснование применения (отказа от применения)																					
	<p style="text-align: center;"><i>Матрица коэффициентов</i> Таблица 147</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">аналог</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ремонт не требуется</td> <td style="text-align: center;">требуется косметического ремонта</td> <td style="text-align: center;">требуется капитального ремонта</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">объект оценки</td> <td style="text-align: center;">ремонт не требуется</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1,23</td> <td style="text-align: center;">1,29</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">требуется косметического ремонта</td> <td style="text-align: center;">0,81</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1,05</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">требуется капитального ремонта</td> <td style="text-align: center;">0,77</td> <td style="text-align: center;">0,96</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог			ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта	объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				аналог																		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта																		
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29																		
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05																		
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1																		
<p><b>Расположение квартиры на этаже</b></p>	<p>При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа.</p> <p>По данным справочника оценщика недвижимости отношение удельной цены объекта, находящегося на средних этажах к удельной цене аналогичных объектов на первом этаже, составляет 1,05. (Справочник, страница 204, таб.122).</p> <p style="text-align: center;">Таблица 122</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" rowspan="2" style="text-align: center;">Екатеринбург</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Аналог</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">первый этаж</td> <td style="text-align: center;">средний этаж</td> <td style="text-align: center;">последний этаж</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">Объект оценки</td> <td style="text-align: center;">первый этаж</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> <td style="text-align: center;">0,99</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">средний этаж</td> <td style="text-align: center;">1,05</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,04</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">последний этаж</td> <td style="text-align: center;">1,01</td> <td style="text-align: center;">0,96</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> </tr> </table>	Екатеринбург		Аналог			первый этаж	средний этаж	последний этаж	Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,99	средний этаж	1,05	1,00	1,04	последний этаж	1,01	0,96	1,00
Екатеринбург				Аналог																		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж																		
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,99																		
	средний этаж	1,05	1,00	1,04																		
	последний этаж	1,01	0,96	1,00																		
<p><b>Общая площадь (фактор масштаба)</b></p>	<p>При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. На основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., для категории «Массовое жилье советской застройки» корректировка на разницу в общей площади представлена в Таблице 115 на стр.196.</p>																					

Наименование элемента сравнения	Обоснование применения (отказа от применения)																																																												
	<p style="text-align: center;"><i>Матрицы коэффициентов</i> Таблица 115</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки</th> <th colspan="6" style="text-align: center;">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Площадь, кв.м</th> <th style="text-align: center;">&lt;30</th> <th style="text-align: center;">30-40</th> <th style="text-align: center;">40-50</th> <th style="text-align: center;">50-65</th> <th style="text-align: center;">65-80</th> <th style="text-align: center;">≥80</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">объект оценки</td> <td style="text-align: center;">&lt;30</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,03</td> <td style="text-align: center;">1,08</td> <td style="text-align: center;">1,13</td> <td style="text-align: center;">1,18</td> <td style="text-align: center;">1,20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30-40</td> <td style="text-align: center;">0,97</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,05</td> <td style="text-align: center;">1,10</td> <td style="text-align: center;">1,15</td> <td style="text-align: center;">1,17</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">40-50</td> <td style="text-align: center;">0,93</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,05</td> <td style="text-align: center;">1,09</td> <td style="text-align: center;">1,12</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50-65</td> <td style="text-align: center;">0,88</td> <td style="text-align: center;">0,91</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,05</td> <td style="text-align: center;">1,06</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">65-80</td> <td style="text-align: center;">0,85</td> <td style="text-align: center;">0,87</td> <td style="text-align: center;">0,91</td> <td style="text-align: center;">0,96</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,02</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">≥80</td> <td style="text-align: center;">0,83</td> <td style="text-align: center;">0,85</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> <td style="text-align: center;">0,94</td> <td style="text-align: center;">0,98</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> </tr> </tbody> </table>	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	1,20	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02		≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00
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	1,20																																																						
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17																																																						
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12																																																						
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06																																																						
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02																																																						
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00																																																						
<b>Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)</b>	Объекты-аналоги и оцениваемый объект являются квартирами, используемыми под жилую функцию в личных целях. Корректировка не требуется.																																																												
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	К иным характеристикам для жилой недвижимости относится доступность инфраструктуры, развитость коммуникаций, вид из окна. Все объекты расположены в местах с развитой инфраструктурой, в пешеходной доступности от школ, детских садов, поликлиник и торговых объектов. Вид из окна у объектов аналогов имеет разное расположение. В связи с неоднозначностью влияния на стоимость данного факта и его субъективностью для конкретного покупателя, Оценщик решил не вводить корректировку.																																																												

Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости жилой недвижимости

Номер квартиры	Площадь квартиры, кв.м.	Рыночная стоимость, кв.м. руб.. (итоги таблицы 7.1)	Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (=2.*3.)	Рыночная стоимость жилого помещения, округленно до десятка тысяч, руб.
1.	2.	3.	4.	5.
45	32,4	218475	7078590	7079000

## 7.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку при проведении объекта оценки использовался только сравнительный подход, а от использования других подходов оценщик решил отказаться, в силу причин, указанных в разделе 6 настоящего Отчета, то результат оценки, полученный с помощью сравнительного подхода, совпадает с итоговой величиной стоимости рассматриваемой квартиры.



## 8. Итоговое заключение

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе подходов и методов оценки, Оценщик пришел к следующему мнению:

**стоимость оцениваемого имущества ООО «На Беговой», по состоянию на 01.12.2020 г., составляет:**

**7079000 (Семь миллионов семьдесят девять тысяч) рублей<sup>5</sup>.**

№	Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость, округленно до тысяч рублей руб.
1	Квартира, назначение: жилое. Площадь общая 32,4 кв.м. Этаж:3	Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45	7079000

Оценщик

\_\_\_\_\_

А.В. Рыжков

<sup>5</sup> В соответствии с заданием на оценку к Договору №ОУ 20/08 от 01.12.2020г. Итоговый результат представляется в виде единого значения, без указания границ интервала

## ПРИЛОЖЕНИЯ



Страховщик: ООО «Зетта Страхование»  
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240  
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083  
 121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11  
 тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0010501879 от 21/01/2020  
 СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ



0010501879

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Рыжков Анатолий Владимирович	
Адрес регистрации:	г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д.17 кв.57	
Паспортные данные:	г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д.17 кв.57	
ИНН:	666200316007	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчика, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя.		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0791%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7914,00 руб. 00 коп. (Семь тысяч девятьсот четырнадцать рублей 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	7122,00
По страхованию финансовых рисков	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	792,00
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	15000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 30 января 2020г. до 24 ч. 00 мин. 29 января 2021 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: до 30/01/20 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до 4-й взнос: оплатить до
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.		
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошед в период действия Договора страхования.		
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.		

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_



0010501879

0010501879

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (и соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок. Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной и установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (включая информацию о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetainf.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.


Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (три) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

<p><b>Страхователь:</b> Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью</p>	<p><b>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</b></p> 
---	---

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

разъяснены и приняты Вознов А.В. МП Тимофеев И.И.



Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись: ФИО:

Страхователь Вознов А.В.

Страховщик Тимофеев И.И.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007119-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Рыжкову Анатолию Владимировичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 11.02.2019

№ 77/100/134/2019-40810

На основании запроса от 08.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.02.2019 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0001016:1604
наименование объекта:	квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	32.4 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	3
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Загородное, д.6, корп.2, кв.45
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НА БЕГОВОЙ", ИНН: 7734652570, ОГРН: 1117746165338
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/008-77/008/050/2015-478/2 от 04.12.2015
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: ФНС России





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

Дата выдачи: 04 ДЕК 2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от 01.12.2014

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"НА БЕГОВОЙ", ИНН: 7734652570, ОГРН: 1117746165338

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:05:0001016:1604

Объект права: квартира, назначение: жилое, площадь 32,4 кв.м., этаж: 3, адрес  
(местонахождение) объекта: г.Москва, ш.Загородное, д.б, корп.2, кв.45

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04"  
декабря 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/008-77/008/050/2015-478/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Димитриева Е. А.

77-77/008-77/008/050/2015-478/2

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with a logo for 'КРЕДО агентство недвижимости' and a phone number '+7 (495) 78 25 007'. Below this, there are buttons for 'Продать квартиру', 'Оценка квартиры', and 'Купить квартиру'. The main content area features a large heading: 'Продается 1-комн. квартира м. Крымская (МЦК) цена 7 450 000 руб.'.

Below the heading is a table with property details:

Дата размещения:	09.12.20
Метро:	Крымская (МЦК), н/д
Количество комнат:	1
Адрес:	Загородное ш., БК2 <a href="#">информация о доме</a>
Площадь:	34/13/9
Этаж / Этажность:	1/9
Тип дома:	другое
Балкон:	есть
Санузел:	совм.
Состояние:	неизвестно
Статус:	свободная продажа

Below the table is a descriptive paragraph: 'Продается 1-к. кв-ра площадью 33,6 кв.м, высокий 1 этаж 9-этажного блочного дома 1997 года постройки в ЮАО, район Денской, в 10 минутах пешком метро Крымская. Удобный выезд на Севастопольский проспект, Варшавское шоссе, Ленинский проспект и ТТК. Тихий и спокойный двор. Развитая инфраструктура: школа, детский сад, поликлиника, супермаркеты, ТРЦ "Рио". Для прогулок вблизи находится Детский парк и парк "Бегемот" с прудом. ПРИ БРОНИРОВАНИИ В ДЕНЬ ПОКАЗА - СКИДКА 50 000 рублей. БЕЗ ИПОТЕКИ И МАТ КАПИТАЛА ТОЛЬКО НАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ. Необходим будет ремонт. Взрослые собственники, документы готовы. Быстрый выход на сделку, расчет через банковскую ячейку. Звоните, пишите, телефон привязан к WhatsApp и телеграм.'

Below the description is a small table with contact information:

Цена	7 450 000, руб.
Телефон	<a href="#">показать</a>

Below the table is a link: 'Дома рядом с Загородное ш., БК2'.

At the bottom, there is a map section titled 'Где этот дом на карте:' showing the location of the property on a map of Moscow. The map includes labels for 'Денской', 'Новосадский парк', and 'парк Тургенева роща'. A search bar at the bottom left of the map shows the address 'Адрес: Загородное ш., БК2'.

# Отчет об оценке рыночной стоимости имущества ООО «На Беговой»

https://www.007dom.ru/estate-165544839.html

Часто посещаемые | Самые популярные

**КРЕДО**  
АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ

Телефон +7 (495) 78 25 007

Продажа квартир | Продажа квартир в Москве / Улицы / Улицы на "З" / Загородное ш. / шоссе Загородное дом 6к2 / Объявление №165544839

Оценка квартиры | Купить квартиру

**Главная**  
Новости, аналитика  
Продажа недвижимости  
стандартов  
подать объявление  
правила пользования  
Жилые комплексы  
ЖСК Москвы  
ТСЖ Москвы  
Дома под снос  
Улицы Москвы  
Статьи  
Оказываемые услуги  
покупка/продажа недвижимости  
обмен недвижимости  
ипотека (подбор банка кредитора и ипотечной программы)  
Реновация  
аренда жилой недвижимости в Москве  
приватизация  
услуги ил ипотеки (все включено)  
Военная ипотека

## Продается -х комн. квартира м. Крымская (МЦК) цена 4 320 000 руб.

Дата размещения:	16.12.20
Метро:	Крымская (МЦК), 7 мин. пеш.
Количество комнат:	
Адрес:	Загородное ш., 6к2 <a href="#">информация о доме</a>
Площадь:	18/0/0
Этаж / Этажность:	1/9
Тип дома:	другое
Балкон:	нет
Санузел:	совм.
Состояние:	неизвестно
Статус:	свободная продажа

Продать 1 квартиру-студию, всего в 10 минутах пешком от метро Крымская. Район **Донской, ЮАО**. Удобный выезд на Севастопольский проспект, Варшавское шоссе, Ленинский проспект и ТТК. Тихий и спокойный двор. Развитая инфраструктура: школа, детский сад, поликлиника, супермаркеты, трц Рио. при бронировании В день показа - скидка\*\*\*\*\* московская прописка, 9-этажный жилой дом 1967 года постройки. Документы готовы, быстрая и безопасная сделка. Взрослые собственники, Расчет через банковскую ячейку. Полное юридическое сопровождение сделки. Требуется ремонт. Развитая инфраструктура, все рядом.\*\*\*\*\*Наличный расчет. Без использования материнского капитала, сертификатов и ипотеки.\*\*\*\*\*Оперативный показ. Быстрый выход на сделку. Звоните, пишите, телефон привязан к Whats\*App и телеграм.

Цена	4 320 000, руб.
Телефон	<a href="#">ПОКАЗАТЬ</a>


[Дома рядом с Загородное ш., 6к2](#)

### Где этот дом на карте:

## Отчет об оценке рыночной стоимости имущества ООО «На Беговой»

← → ↻ 🏠 <https://www.007dom.ru/estate-165543673.html> 📄 ⋮ 📌

⚙️ Часто посещаемые ⚙️ Самые популярные



Телефон +7 (495) 78 25 007

**Продажа квартир** ● Продажа квартир в Москве / Улицы / Улицы на "Э" / Загородное ш. / шоссе Загородное дом бк2 / Объявление №165543673

**Оценка квартиры** ●

**Купить квартиру** ●

**Главная**

Новости, аналитика

Продажа недвижимости

- спасибо продавцу
- подать объявление
- правила пользования

Жилые комплексы

ЖСК Москвы

ТСЖ Москвы

Дома под снос

Улицы Москвы

Статьи

Оказываемые услуги


- покупка/продажа недвижимости
- обмен недвижимости
- ипотека (подбор банка кредитора и ипотечной программы)
- Реновация
- аренда жилой недвижимости в Москве
- приватизация
- услуги за рубежом (все языки)
- Восковая ипотека

Цены на услуги

## Отчет об оценке рыночной стоимости имущества ООО «На Беговой»

← → ↻ 🏠 <https://www.007dom.ru/estate-165539384.html> 📄 ⋮ 📌 ⭐

⚙️ Часто посещаемые ⚙️ Самые популярные

**КРЕДО**  
АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ

Телефон +7 (495) 78 25 007

**Продажа квартир** [Продажа квартир в Москве / Улицы / Улицы на "З" / Загородное ш. / шоссе Загородное дом 6к2 / Объявление №165539384](#)

**Оценка квартиры**

**Купить квартиру**

**Главная**

Новости, аналитика

Продажа недвижимости

- стандартное предложение
- подать объявление
- правила пользования

Жилые комплексы

ЖСК Москвы

ТСЖ Москвы

Дома под снос

Улицы Москвы

Статьи

Оказываемые услуги

- консультация по продаже недвижимости
- обмен недвижимости
- ипотека (подбор банка кредитора и оптимальной программы)
- Реновация
- аренда жилой недвижимости в Москве
- приватизация
- услуги all inclusive (все включено)

### Продается 2-х комн. квартира м. Крымская (МЦК) цена 11 100 000 руб.


Дата размещения:	06.12.20
Метро:	Крымская (МЦК), 7 мин. пеш.
Количество комнат:	2
Адрес:	Загородное ш., 6к2 <a href="#">ИНФОРМАЦИЯ О АДРЕ</a>
Площадь:	45/0/0
Этаж / Этажность:	7/9
Тип дома:	другое
Балкон:	нет
Санузел:	совм.
Состояние:	неизвестно
Статус:	свободная продажа

Продается двухкомнатная квартира на 7 этаже, в 5-7 минутах от метро, в шаговой доступности остановки общественного транспорта. Ремонт (частичный) на хороших отделочных материалах, пластиковые окна, ламинат, огромный шкаф-купе на всю стену, красивый кухонный гарнитур, сделанный под заказ, декоративные ниши с подсветкой, санузел раздельный. Во дворе детская игровая площадка, с парковкой нет проблем. Район с развитой инфраструктурой, школа №566, колледж архитектуры и дизайна, детский сад №1588, частный детсад, поликлиника, магазины, торговые центры, салоны красоты, банки. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, Номер в базе: 3982333. Район: **Донской**

<b>Цена</b>	11 100 000, руб.
<b>Телефон</b>	<a href="#">показать</a>

[Дома рядом с Загородное ш., 6к2](#)

### Где этот дом на карте:



лярные

## 5-комн. квартира, 84 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Донской, Загородное ш., 6К2 [На карте](#)

🚶 Тульская · 15 мин. пешком 🚶 Крымская · 9 мин. пешком 🚶 Верхние котлы · 20 мин. пешком

📌 В избранное



🚩 Пожаловаться



📄 Планировка 📷 14 фото



**84 м<sup>2</sup>**  
Общая

**67 м<sup>2</sup>**  
Жилая

**6 м<sup>2</sup>**  
Кухня

**1 из 9**  
Этаж

**1967**  
Построен

Продается светлая, уютная 5-ти комнатная квартира. Высокий этаж, окна выходят во двор, тишина и покой. 200 метров от входа в парк Детский парк. Балкон с погребом, по проекту. В шаговой доступности два детских сада, школа, магазины, торговые центры, почта, сбербанк. Рядом парк. Фото соответствует действительности. Документы готовы к сделке! Взрослые собственники. более 10 лет в собственности.

**16 350 000 ₹** ↓ 194 643 ₹/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 925 833-13-05**

**+7 985 222-63-01**

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

Написать сообщение

PRO

**ВЕРА Стрельцова**

Ещё 4 объекта



глярные

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Москве > ЮАО > Донской > метро Ленинский проспект > Загородное шоссе

вчера, 16:55 👁 81 просмотр, 0 за сегодня

🏆 Премиум

## 3-комн. квартира, 87 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Донской, Загородное ш., 6К2 [На карте](#)

🚶 Ленинский проспект · 15 мин. пешком 🚶 Крымская · 9 мин. пешком

🚶 Верхние котлы · 20 мин. пешком

❤ В избранное



⚠ Пожаловаться



📷 4 фото



87 м<sup>2</sup>  
Общая

64 м<sup>2</sup>  
Жилая

6 м<sup>2</sup>  
Кухня

1 из 9  
Этаж

1967  
Построен

16 300 000 ₽ 187 356 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 925 833-13-05

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

Написать сообщение

PRO

**ВЕРА Стрельцова**

Ещё 4 объекта



