



МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 1, корп. 1;
ИНН:5001079926; КПП:771545001; ОГРН:1105001004514 от 19.10.2010 г.; р/с №40702810600460000132 в
Филиале № 13 «Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО), БИК: 044651055; Тел. (495) 648-58-50. , E-
mail: info@menes.ru

ОТЧЕТ № 4070

об оценке квартиры

Адрес: Москва, внутригородская территория



Оценщик: Степанова Юлия Викторовна

Исполнитель: ООО «МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ»

Дата составления: 17.01.2023

Москва • 2023

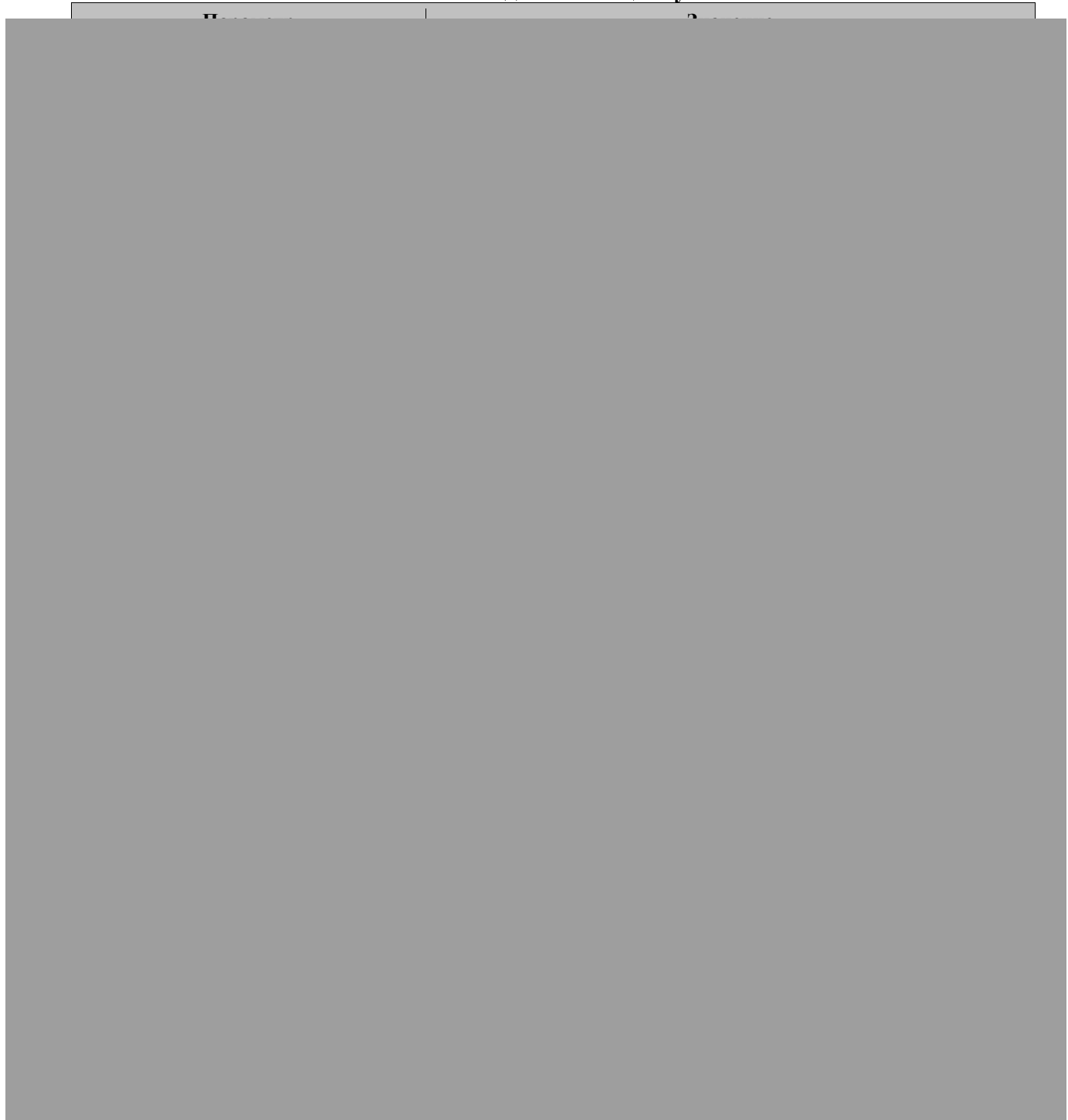


Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
	Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2021 года	27
	Темпы роста цен продолжают бить рекорды	27
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	34
6.1	Основные этапы процесса оценки	34
6.2	Основные понятия и терминология	34
6.3	Выбор подходов к оценке	35
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 40	
7.1	Выбор объектов-аналогов	40
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	42
7.3	Обоснование корректировок	43
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	51
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	53
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	60
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	61
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	62
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	70
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	98

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку



Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях и в долларах США. Результат оценки должен быть представлен в виде числа и являться результатом математического округления
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют

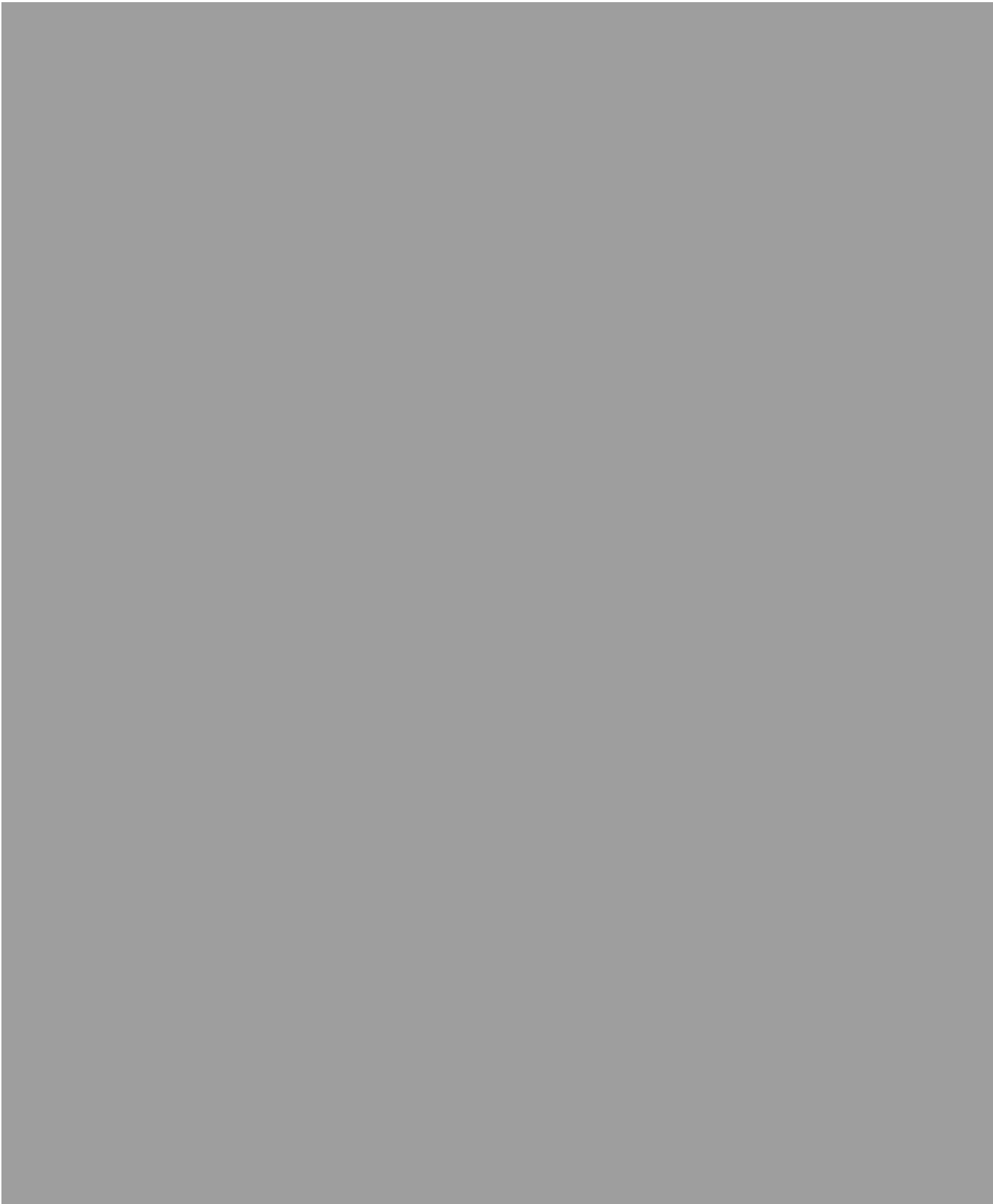
Параметр	Значение
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).



Оценщик

Мусатов Эдуард Александрович

оценщик

Мусатов Эдуард Александрович

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
9. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
12. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
13. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
14. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 11-м этаже дома по адресу: Москва, внутригородская территория поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 20, корп. 2, кв. 283.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	НАО (Новомосковский)
Район города	п. Сосенское
Близость к скоростным магистралям	МКАД, Варшавское — 6 км
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Станция метро Улица Горчакова»
Расстояние от метро	30 мин. пешком
Расстояние до МКАД	6 км

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая застройка	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не выявлено	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	250 000 - 290 000	
Наличие и тип автомобильной парковки	Подземная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда

Описание здания, подъезда		
Наименование жилого комплекса	ЖК «Белые ночи»	
Год постройки дома	2022	
Год последнего капитального ремонта	Не производился	
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Физический износ дома, %	1 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	-	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	15	
Материал стен	Монолит (Монолит-кирпич)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: Не соответствует критериям программы	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	11
Количество квартир на этаже	10
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3
Площадь Объекта оценки, кв. м	54,80 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	35,90 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	18,90
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	Во двор
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены

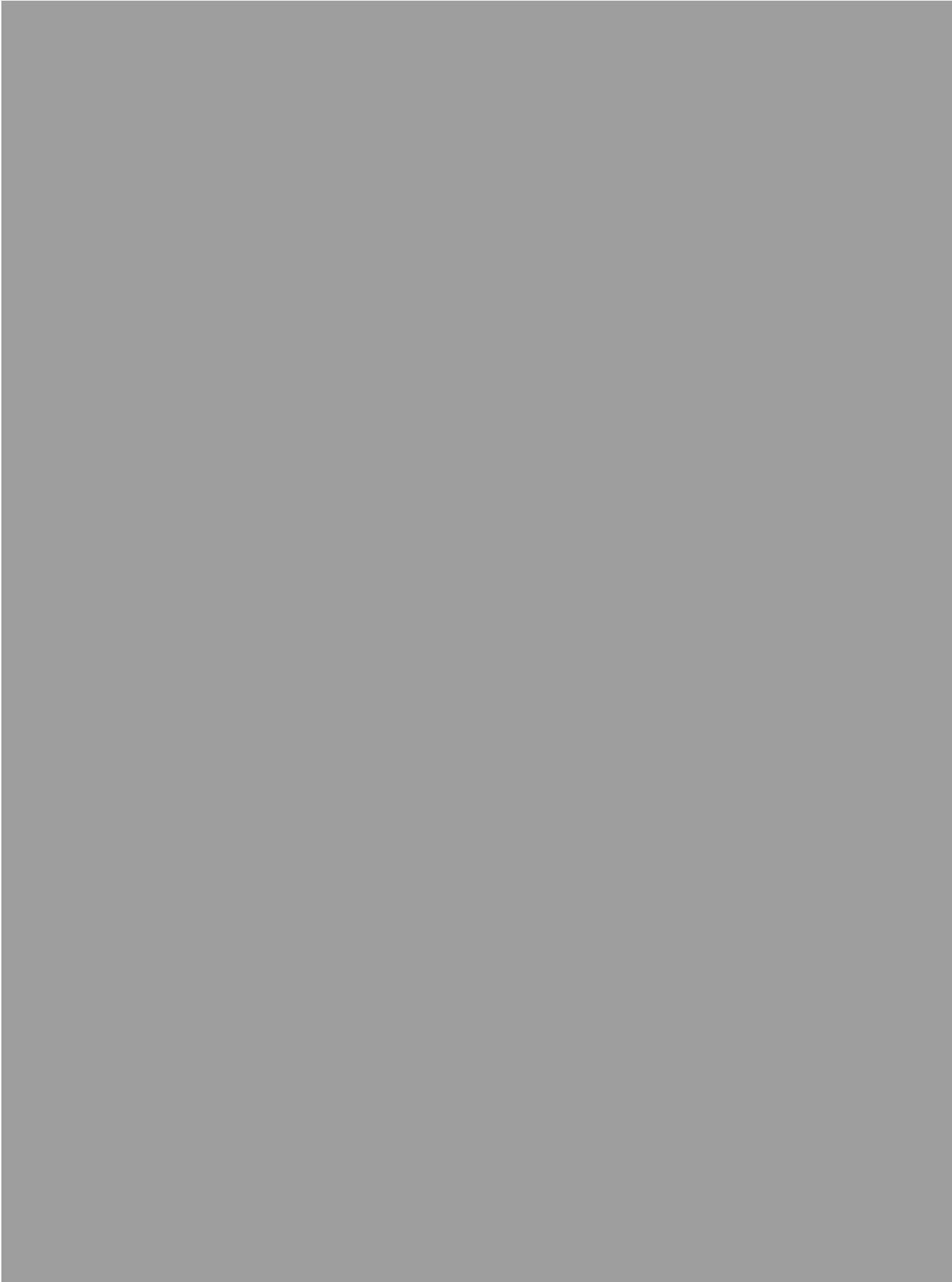
Описание Объекта оценки	
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Не установлена, предполагается к установке электрическая	
Сантехника/состояние	Имеется возможность подключения сантехнического оборудования/Не установлена	
Обустройство кухни	Без отделки	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Без отделки
Потолок	Без отделки
Стены	Без отделки
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Не установлены
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется капитальный ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Степанова Юлия Викторовна, Право собственности в стадии оформления
Обременения	Ипотека в силу закона Документы предоставленные заказчиком
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ



3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

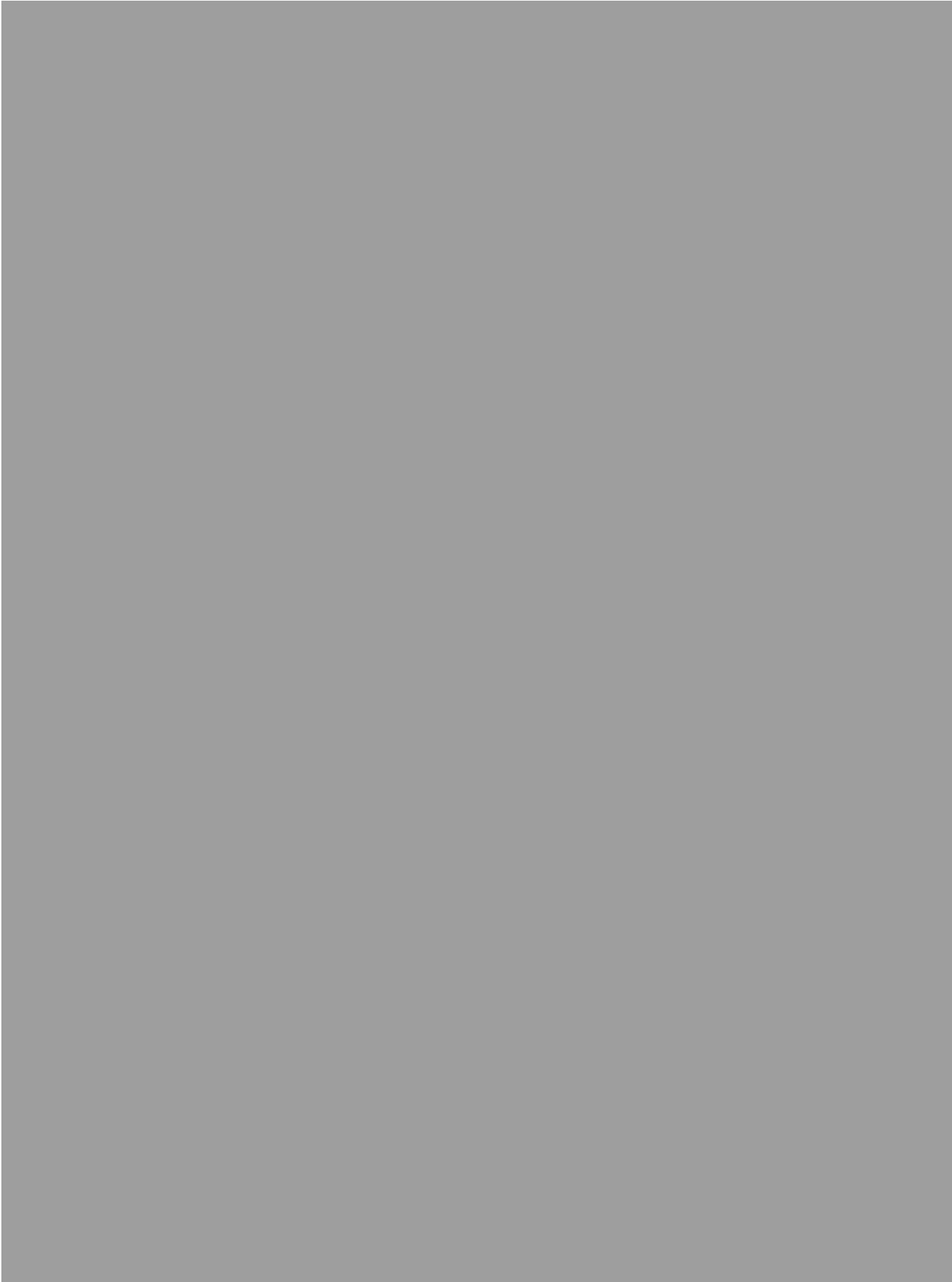
$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	149	1	1%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 1%.



3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад



2. Информационная табличка



3. Прилегающая территория



4. Подъезд



5. Лифты



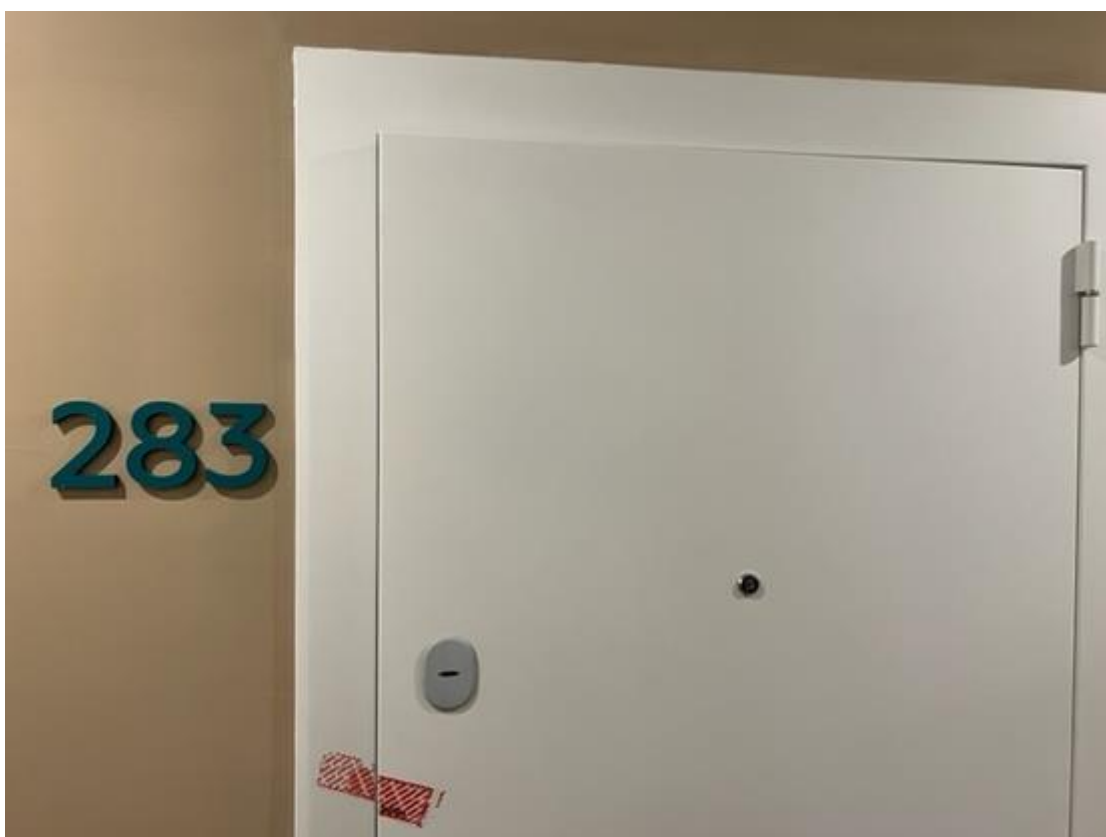
6. Тамбур



7. Тамбур



8. Дверь квартиры



9. Внутренние помещения



10. Внутренние помещения



11. Внутренние помещения



12. Внутренние помещения



13. Внутренние помещения



14. Внутренние помещения



15. Внутренние помещения



16. Внутренние помещения



17. Внутренние помещения



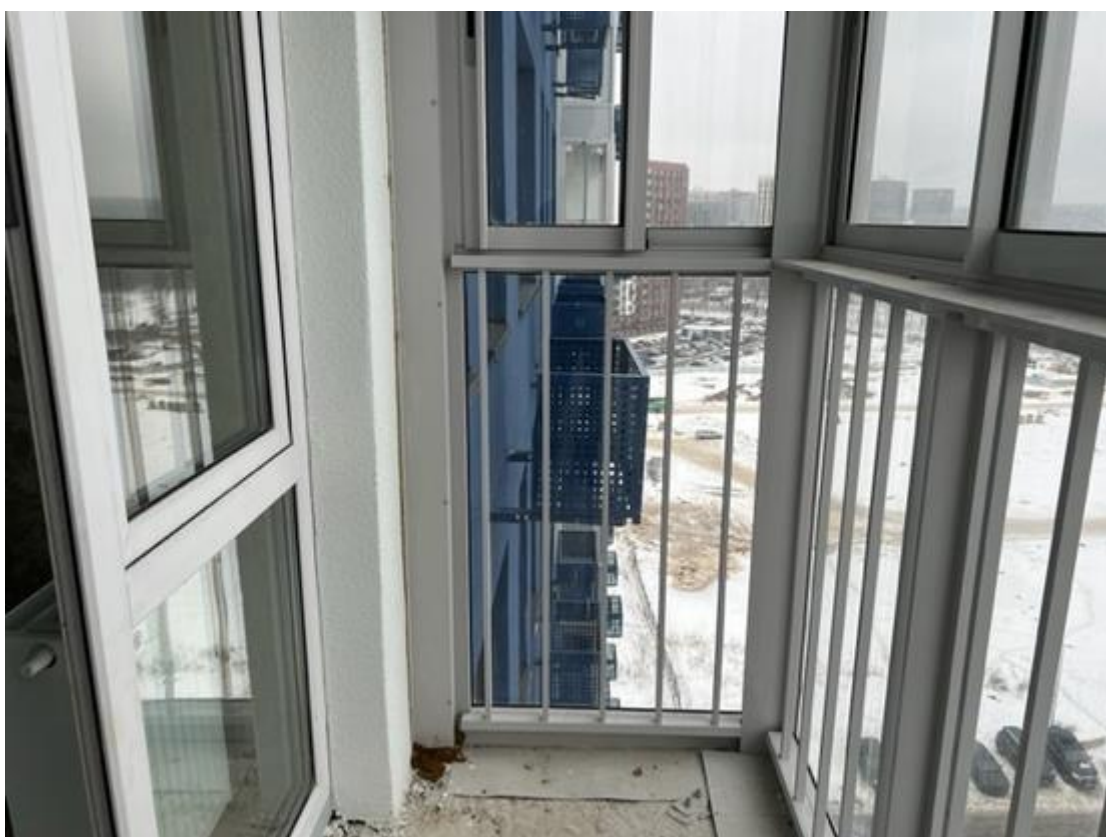
18. Внутренние помещения



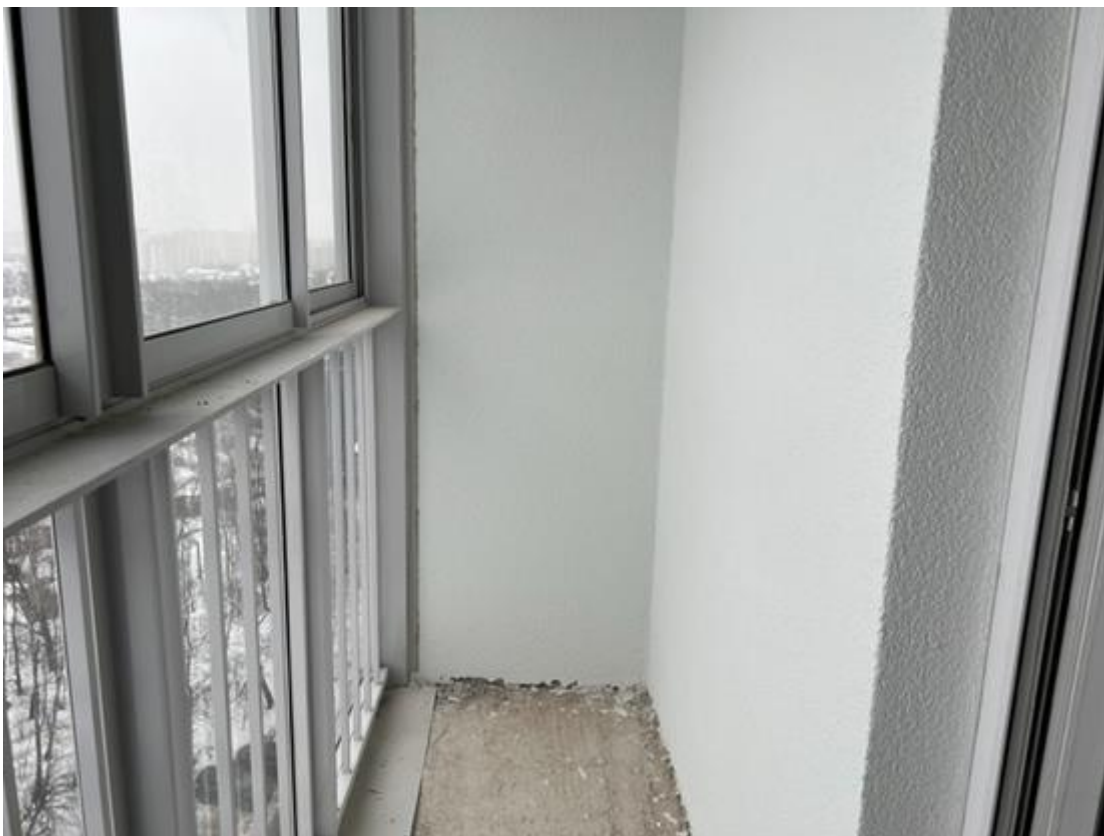
19. Внутренние помещения



20. Балкон



21. Балкон



22. Вид из окна



23. Вид из окна



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

РЕЗЮМЕ

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В поквартальном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма). На первой неделе 2022 года (за период с 1 по 10 января) инфляция составила 0,56%. На продовольственные товары цены выросли на 0,55% преимущественно за счет удорожания овощей и фруктов на 3,13%, на другие продукты питания цены выросли на 0,21%. Непродовольственная инфляция составила 0,40%, основной вклад в рост цен внесло удорожание легковых автомобилей. В секторе туристических и регулируемых услуг цены выросли на 0,72% при удорожании услуг зарубежного туризма и пассажирского транспорта. Потребительская инфляция в декабре

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее). При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

Основной вклад в замедление как роста потребительских цен в целом, так и монетарной инфляции в декабре внесла нормализация ситуации в секторе услуг (+0,26% м/м) после нехарактерного для ноября ускорения до 0,81% м/м из-за услуг зарубежного туризма. Сезонно сглаженный рост цен в декабре также замедлился (0,09% м/м SA после 1,11% м/м SA месяцем ранее). На замедление инфляции повлияло компенсационное снижение цен на услуги зарубежного туризма (-8,5% после роста на +9,1% м/м месяцем ранее), так, поездка в Турцию подешевела на -36,5%. При этом в декабре возобновился сезонный рост цен на услуги пассажирского транспорта, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные услуги.

Продовольственная инфляция в декабре составила 1,36% м/м (1,27% м/м в ноябре), с исключением сезонного фактора – 0,66% м/м SA после 0,85% м/м SA месяцем ранее. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в декабре (3,55% м/м) было менее выраженным, чем в предшествующие годы, в связи со сдвигом уборочной кампании внутри года из-за погодных условий. Темпы роста цен на продовольственные товары за исключением овощей и фруктов в декабре несколько снизились (+1,07% м/м после 1,35% м/м в ноябре).

Непродовольственная инфляция в декабре составила 0,64% м/м после 0,72% м/м в ноябре (с исключением сезонного фактора: 0,64% м/м SA после 0,62% м/м SA месяцем ранее). В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции рост цен продолжил замедляться и составил 0,6% м/м (в ноябре-октябре 0,7% и 0,8% соответственно). Основное сдерживающее воздействие оказало замедление роста цен на легковые автомобили (1,0% м/м после 1,6% м/м). На электротовары и другие бытовые приборы цены выросли на 0,9% м/м, на мебель – на 0,8% м/м. На автомобильный бензин темпы роста цен незначительно снизились (+0,9% м/м после 1,0% м/м месяцем ранее). Потребительская инфляция с 1 по 10 января

За период с 1 по 10 января инфляция составила 0,56% (за 1–11 января 2020 г.: 0,40%). В результате в годовом выражении цены выросли на 8,61% г/г на 10 января.

На продовольственные товары цены выросли на 0,55%, в основном за счет удорожания овощей и фруктов (3,13%). На другие продукты питания цены выросли на 0,21%. Умеренный рост цен наблюдался на

мясопродукты и яйца (порядка 0,1%). Вместе с тем рост цен на молоко и молочную продукцию, сахар, муку, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия сохранился на повышенном уровне.

Непродовольственная инфляция на первой неделе января составила 0,40%. Основной вклад в рост цен внесло удорожание легковых автомобилей на 1,57%, сдерживающее влияния оказали околонулевой рост цен на электро- и бытовые приборы (0,02%) и удешевление строительных материалов (-0,14%).

В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,72% при удорожании услуг зарубежного туризма на 1,60%, санаторно-оздоровительных услуг на 0,87%, а также услуг пассажирского транспорта на 5,98%. Мировые рынки

В декабре индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,9% м/м, но остался на 23,1% выше прошлогоднего значения (+1,3% м/м и +27,8% г/г в ноябре). Наибольший вклад в снижение индекса внесли растительные масла и сахар. Исключением стала только продолжившая дорожать молочная продукция.

При этом средний за 2021 г. индекс продовольственных цен ФАО вырос на 28,1% г/г. После открытия мировых бирж на неделе с 3 по 10 января 2022 года рост цен на большинство продовольственных товаров возобновился. Пшеница подорожала в среднем на 0,5%, кукуруза – на 1,8% (-2,4% и +3,7% в декабре), семена подсолнечника – на 0,8% (-2,2% месяцем ранее), другие масла и масличные – в среднем на 1,8% (-1,7% в декабре). Цены на подсолнечное масло стабилизировались (-3,3% месяцем ранее). Цены на сахар снизились в среднем на 4,0% (-2,6% в декабре), говядину и свинину – на 3,2% и 3,4% (+2,7% и +3,3% месяцем ранее).

На мировых рынках удобрений за прошедшую неделю цены азотных, смешанных и калийных удобрений снизились на 10,6; 1,1 и 0,7% соответственно (+1,7%; +6,6% и +0,2% в декабре). На мировом рынке черных металлов фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже выросли на 2,2%, спотовые – на 2,8% (+12,8% и +15,5% в декабре). Импортные цены на металлолом в Турции и фьючерсные цены на арматуру на Лондонской бирже увеличились на 2,4% и 1,1% (-6,0% и -3,7% в декабре). Стоимость российского экспорта лома, арматуры и холоднокатаного проката не изменилась, а горячекатаного проката – снизилась на 0,7% (-6,0%; -3,2%; -2,9% и -6,1% в декабре).

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

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2021 года

Темпы роста цен продолжают бить рекорды

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Дек 21	Ноя 21	Дек 20
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	245 754	+1,9%	+18,5%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	3 332	-0,6%	+19,3%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 948	+0,8%	+28,2%

В 2021 г. продолжился аномальный рост цен на квартиры в Москве. В целом за два пандемийных года жилье подорожало в среднем на 30-40% (в зависимости от сегмента) благодаря дешевой ипотеке, низким ставкам по банковским вкладам и увеличению фундаментальной потребности в кв. м из-за изменения образа жизни.

По данным аналитического центра www.irn.ru, за 2021 г. средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья «старой» Москвы увеличилась на 18,5% до 245 750 руб. При этом в отличие от прошлого года, когда на фоне ослабления рубля долларový индекс стоимости жилья топтался на месте, в 2021 г. цены на недвижимость в твердой валюте выросли на 19,3%. По итогам 2021 г. метр стоит в среднем \$3 334.

Дорогие квартиры подорожали меньше тех, которые принято называть «бюджетными». Лучше всего это видно по индексам дорогого и дешевого жилья: если 20% самых дорогих квартир прибавили за год 6,6%, то 20% самых дешевых – 22%.

Однако если рассматривать рынок комплексно, то разница в темпах роста цен между дорогим и дешевым окажется не слишком большой. Современный монолит-кирпич – аутсайдер среди типов жилья, рост цен в сегменте составил только 16,9%. Но самый дешевый тип – панельные пятиэтажки – подорожали лишь немногим меньше, на 17,7%. Разница в темпах подорожания остальных типов жилья тоже невелика.

В разрезе комнатности и географии – аналогичная картина. Одношки вновь, как и в 2020 г., стали лидерами рынка по скорости подорожания, однако многокомнатные квартиры – самые дорогие по общему бюджету сделки – уступили им менее 1 п.п. Центральный округ подорожал меньше остальных локаций, но возглавляет географический рейтинг тоже дорогой и престижный Северо-Западный округ. А на второе место в топе вышла самая дешевая локация – районы «старой» Москвы за МКАД.

В целом, ценовая динамика свидетельствует о том, что, во-первых, жилье дорожает фундаментально, а во-вторых, спрос достаточно равномерно распределен по всему рынку: люди покупают относительно адекватные по соотношению цены и качества предложения во всех сегментах и географиях.

<u>Цены на жильё по типам домов</u> (www.irm.ru)	РУБ USD EUR		Дек 21	Дек 20
	РУБ	USD EUR		
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)			214 745	+17,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)			220 429	+19,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)			233 018	+20,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)			249 223	+22,5%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)			263 958	+19,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)			249 798	+16,9%
Все панельные и блочные дома			222 731	+19,1%
Все монолитные и кирпичные дома			254 326	+19,5%

<u>Цены на жильё по комнатности</u> (www.irm.ru)	РУБ USD EUR		Дек 21	Дек 20
	РУБ	USD EUR		
Однокомнатные квартиры			250 926	+19,4%
Двухкомнатные квартиры			243 059	+18,2%
Трехкомнатные квартиры			233 994	+17,9%
Многокомнатные квартиры			245 715	+18,6%

<u>Цены на жильё по округам</u> (www.irm.ru)	РУБ USD EUR		Дек 21	Дек 20
	РУБ	USD EUR		
Центральный округ			380 494	+14,4%
Юго-Западный округ			278 620	+19,7%
Западный округ			268 704	+19,0%

Северо-Западный округ	257 008	+22,5%
Северный округ	240 765	+17,9%
Южный округ	224 324	+19,5%
Северо-Восточный округ	221 360	+21,3%
Восточный округ	218 845	+16,2%
Юго-Восточный округ	209 510	+19,1%
Все районы старой Москвы за МКАД	194 938	+21,6%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Дек 21	Дек 20
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		344 789	+6,6%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		185 790	+22,0%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		1,86	-12,7%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Дек 21	Ноя 21
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жильё	+1,5 %/мес.	+0,4%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	3,1 б. деп.	0,0 б. д.

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

С начала 2020 г. цены на жильё в «старой» Москве выросли на 37,7% в среднем по рынку. При этом в некоторых сегментах рост цен почти достиг 50%: например, старые кирпичные дома подорожали на 48,4%. О причинах такой динамики IRN.RU писал неоднократно. Напомним, ставки по вкладам и кредитам почти два года оставались на очень низком для России уровне, поэтому покупатели вместо того, чтобы копить на жильё, старались побыстрее купить его в ипотеку, пусть и с небольшим первоначальным взносом. Высокая инвестиционная привлекательность недвижимости при низкой доходности банковских вкладов также стимулировала спрос и цены. Кроме того, пандемия и связанные с ней ограничения – карантин, удаленная работа и учеба – увеличили потребность населения в улучшении жилищных условий. Одно дело, когда семья в полном составе собирается в квартире только по вечерам, но если люди вынуждены сосуществовать друг с другом круглосуточно, необходимое для нормальной жизни число квадратных метров сразу резко увеличивается.

С весны 2021 г. Центробанк поэтапно повышает ключевую ставку, однако эффект от ужесточения монетарной политики рынок почувствовал далеко не сразу: еще в ноябре средневзвешенные ставки предложения по ипотеке в крупнейших банках страны были ниже 9% годовых (по данным «Дом.рф»). К середине декабря средние ставки превысили 9,5%, а в 2022 г. они, скорее всего, станут двухзначными.

Существенное подорожание ипотеки усугубляет последствия роста цен на жилье и увеличивает вероятность наступления стагнации в 2022 г. – рынок перегрет, и очень существенно.

Военная операция на Украине и ее экономические последствия спровоцировали резкий рост цен на жилье в Москве на фоне всплеска спроса и сокращения объема предложения. С одной стороны, инвесторы пытаются спасти в недвижимости свои капиталы, а ипотечники, получившие одобрение на выдачу кредита по старым ставкам, - поскорее выйти на сделку. С другой – продавцы снимают квартиры с продажи, не понимая, что будет с рублем. Однако, как и в конце 2014 г, ценовой скачок носит кратковременный характер - «панический» спрос скоро закончится, а новый при ипотечных ставках 20-22% годовых появится еще очень не скоро.

По данным аналитического центра www.irn.ru, в марте стоимость квадратного метра в среднем по Москве подскочила сразу на 5,6% до 267 500 руб. При этом в твердой валюте квартиры потеряли почти четверть цены – долларový индекс стоимости жилья снизился на 24,3% до \$2 530 за кв. м из-за девальвации рубля.

Читать полностью: <https://www.irn.ru/index/>

Боясь продешевить, часть продавцов выставили заградительные ценники, прибавив к прежней цене до 20%, а иногда и более. Однако IRN.RU при анализе рынка отсекает неадекватно завышенные варианты (как и заниженные). Часть собственников вообще сняли квартиры с продажи до прояснения экономической ситуации, в результате чего объем предложения сократился примерно на треть.

Все, что осталось, подорожало равномерно – на 5-6%. И в разрезе типов жилья, и по комнатности. Немного меньше остальных типов прибавили сталинки и типовой кирпич, но отставание на 1% в нынешних условиях не принципиально. Продавцы повышают цены на любые квартиры, как эконом-, так и бизнес-класса, вне зависимости от их качества.

Местоположение тоже не играет особой роли. В рейтинге по географии лидирует самый дорогой округ – Центральный, где собственники обычно пытаются ориентироваться на курс доллара. Но сразу вслед за ЦАО расположился демократичный Восточный округ, а второй по уровню цен Юго-Западный округ оказался в конце рейтинга.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		Мар 22	Фев 22
	Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)			236 751
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)			241 981	+6,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)			252 459	+5,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)			272 347	+5,9%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)			283 979	+3,9%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)			270 201	+5,3%
Все панельные и блочные дома			243 730	+6,0%
Все монолитные и кирпичные дома			275 509	+5,0%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		Мар 22	Фев 22
	Однокомнатные квартиры			273 858
Двухкомнатные квартиры			263 123	+5,8%

Трехкомнатные квартиры	254 640	+5,1%
Многокомнатные квартиры	270 355	+5,6%

Цены на жильё по округам (www.imn.ru)	РУБ USD EUR	Мар 22	Фев 22
Центральный округ		417 057	+7,0%
Юго-Западный округ		299 230	+3,5%
Западный округ		297 304	+5,8%
Северо-Западный округ		278 719	+6,4%
Северный округ		262 234	+6,3%
Южный округ		244 471	+5,6%
Северо-Восточный округ		242 116	+6,1%
Восточный округ		240 996	+6,5%
Юго-Восточный округ		226 699	+5,0%
Все районы старой Москвы за МКАД		210 828	+4,7%

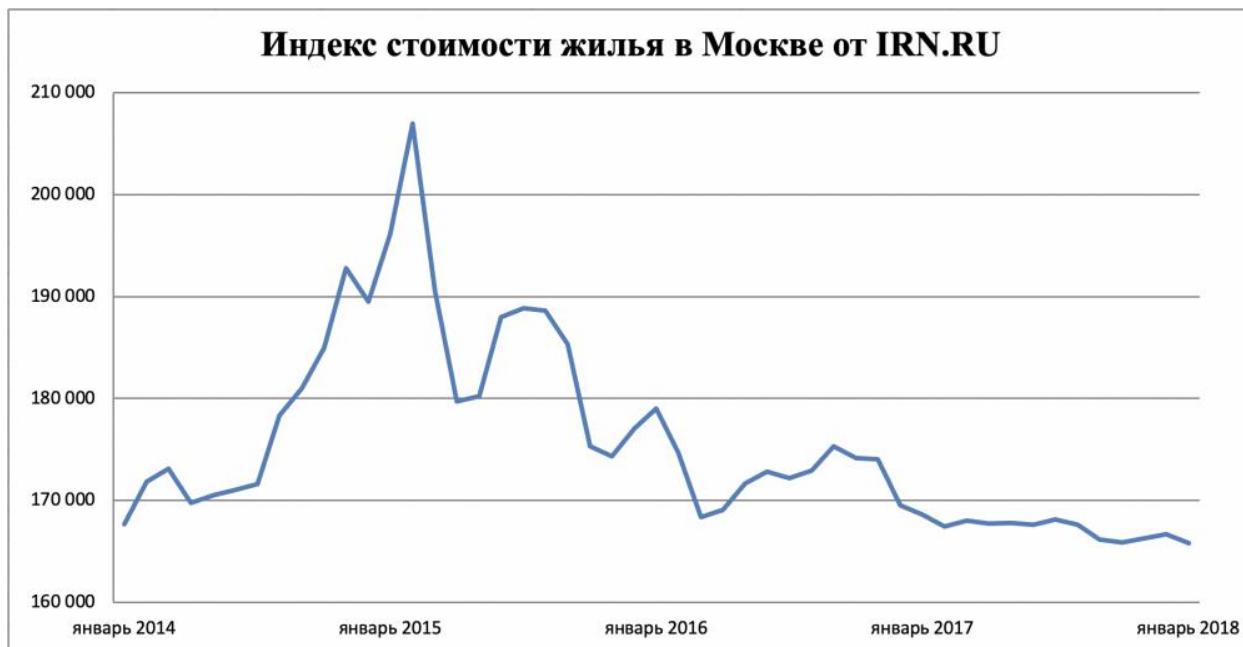
"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.imn.ru)	РУБ USD EUR	Мар 22	Фев 22
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		371 849	+5,6%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		200 479	+4,5%
Индекс Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	расслоения	1,85	+1,0%

Индексы ожидания и доходности (www.imn.ru)	Мар 22	Фев 22	
Индекс Темп изменения цен на жильё	ценового ожидания	+3,6 %/мес.	+2,0%
Индекс Сравнение жилья с банковским депозитом	доходности жилья	2,0 б.деп.	-0,8 б.д.

Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы

содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

В настоящее время активность на рынке создают две категории покупателей: люди с живыми деньгами, которые стремятся избавиться от рублей, боясь их обесценения, и те, кто хочет монетизировать ипотечные кредиты, одобренные по старым ставкам. Панический всплеск спроса и привел к скачку цен. Нельзя сказать, что этот рост носит виртуальный характер – ценники актуальны для тех, кому купить жилье нужно срочно. Вопрос в том, удержатся ли они на нынешнем уровне. Как показывает опыт 2014-2017 гг. – не удержатся.



Напомним, вслед за ажиотажем конца 2014 г., спровоцированным девальвацией рубля из-за введения санкций и падения нефтяных цен, последовал длительный период стагнации и откат цен на 15-20%. Пока события на рынке развиваются по такому же сценарию.

Как и в 2014 г., ажиотаж, скорее всего, продлится недолго. Инвесторов с живыми деньгами и покупателей с одобренной ипотекой в лучшем случае хватит для поддержания спроса в апреле, но даже это не гарантировано - Сбербанк уже объявил, что отзывает одобрения по кредитам для заемщиков, не завершившим сделки до 31 марта. А новому спросу взяться неоткуда, учитывая, что отечественную экономику ждет рецессия, а россиян - падение доходов. Рост цен на товары первой необходимости уже сейчас бьет рекорды.

Но главной проблемой для вторичного рынка станет отсутствие доступной ипотеки. После повышения ключевой ставки ЦБ до 20% годовых рыночные ставки предложения по ипотеке выросли до 20-22%. И если на первичном рынке власти вновь запустили льготную ипотеку со ставкой 12% и лимитом 6-12 млн руб., то на вторичном ничего подобного нет и не предвидится. И это при том, что в 2021 г. на ипотеку пришлось примерно 56% сделок с «вторичкой» (на рынке новостроек ипотечными были 60-70% сделок).

Совсем вторичный рынок, конечно, не умрет, потому что может существовать в условиях значительного сокращения объема ликвидности, за счет альтернативных сделок. Однако значительное падение спроса и затяжная стагнация по сценарию 2015-2017 гг. представляется практически неизбежной.

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

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

6.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель притерживается требований федерального закона.

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

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

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

6.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

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

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

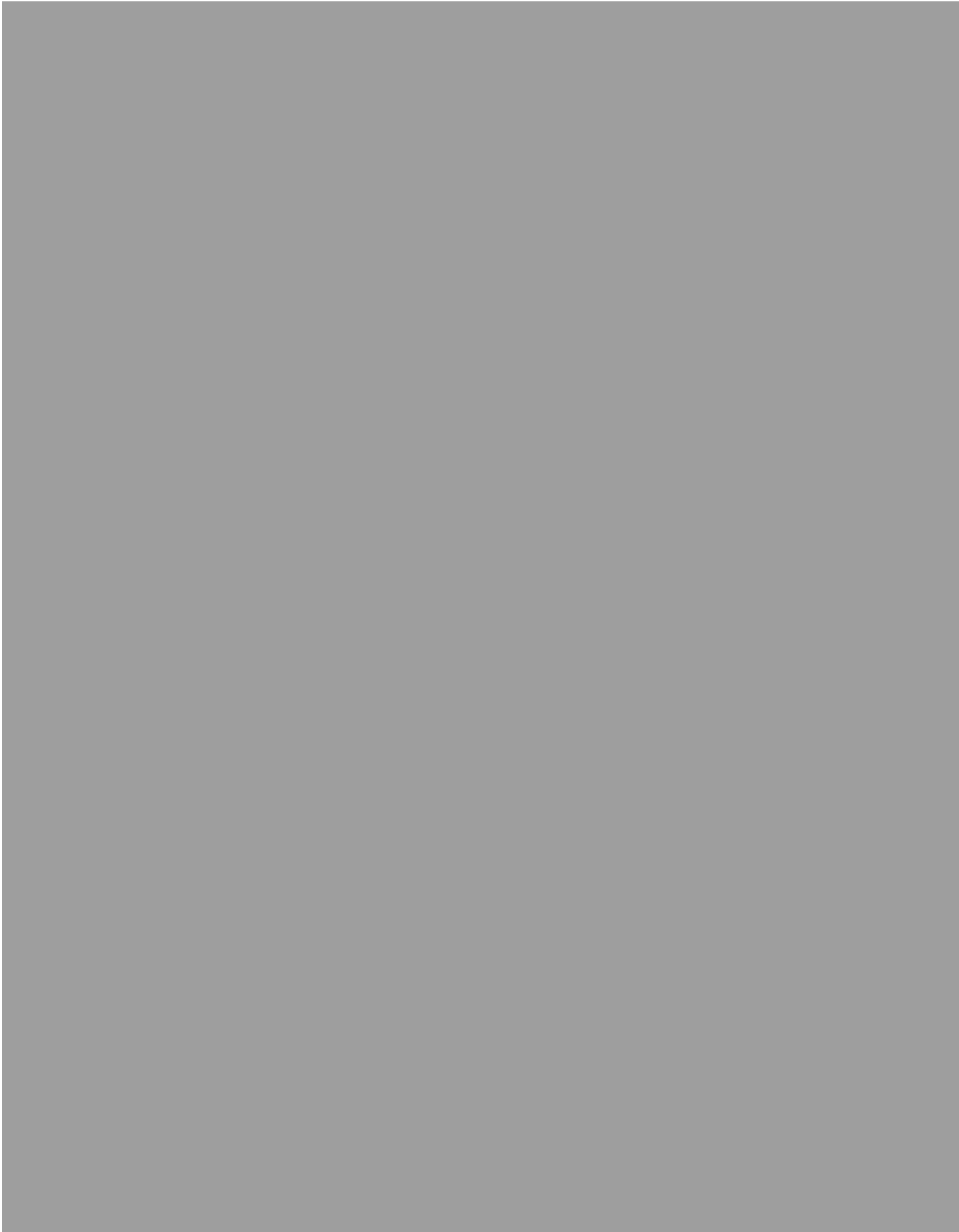
7.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

налог № 4
за, поселение Сосенское, /нарка, ул Потаповская ца, д 20 к 2
ian.ru/sale/flat/27202 8927/
06 046-51-03
4 800 000
214 493
Москва
олит-кирпич
6
69,00
вздельный
Балкон
Во двор
требуется капитальный ремонт



7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 151

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

Корректировка на материал стен дома.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Таблица 59

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

Корректировка на этаж.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

г

Матрица коэффициентов

Таблица 83

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

Корректировка на общую площадь.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Матрицы коэффициентов

Таблица 72

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

Таблица 73

Площадь, кв.м		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на площадь кухни.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Таблица 113

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв. м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

Корректировка на сан. узел.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Матрица коэффициентов

Таблица 125

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

Корректировка на летние помещения.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 98

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

Корректировка на вид из окна.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,09	1,08	1,10

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

12 820 296 (двенадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч двести девяносто шесть) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **187 735** (сто восемьдесят семь тысяч семьсот тридцать пять) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	г Москва, Москва поселок Коммунарка, Потаповская Роща ул, 20 к 2, 283	Москва, г Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул Потаповская Роща, д 20 к 2		Москва, г Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул Потаповская Роща, д 24 к 1		Москва, г Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул Потаповская Роща, д 20 к 2		Москва, г Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул Потаповская Роща, д 20 к 2	
Цена предложения, руб.	—	17 004 891		13 100 000		16 922 843		14 800 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	246 448		235 189		242 795		214 493	
Уторговывание	—	-4,7%		-4,7%		-4,7%		-4,7%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	234 865		224 135		231 384		204 412	
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%
Этаж	11	14	0,0%	8	0,0%	9	0,0%	6	0,0%
Площадь, кв. м	54,80	69,00	6,0%	55,70	0,0%	69,70	6,0%	69,00	6,0%
Санузел	Раздельный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	Балкон	Балкон	0,0%	Лоджия	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%
Расположение окон	Во двор	На улицу	0,0%	Во двор	0,0%	На улицу	0,0%	Во двор	0,0%
Общая процентная поправка		1,3%		-4,7%		1,3%		1,3%	
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		249 652		224 135		245 952		217 281	
Весовые коэффициенты		0.2424		0.2727		0.2424		0.2425	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.									233 947
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									12 820 296

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	12 820 296	1,0	12 820 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, внутригородская территория поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 20, корп. 2, кв. 283, составляет: 12 820 000 (двенадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 187 731 (сто восемьдесят семь тысяч семьсот тридцать один) доллар США

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно ст. 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

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

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

Учет фактора стоимости денег во времени

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

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

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

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

С_у – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

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

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

$$С_r = С_u + Д = С_u + С_u * ((1 + R)^t - 1) = С_u * (1 + R)^t$$

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

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

$t_{р}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

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

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

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

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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

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

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

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

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

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							
Криминогенные факторы	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 3 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	11,03
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	2,8%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	16,79

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

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

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели

были проинформированы о снижении цены объекта.

- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

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

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_{ε} :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = (e^{1/E} - e^{-1/E}) / (e^{1/E} + e^{-1/E}), \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

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

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	12 820 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		16,79
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,97
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	10 570 000
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	68,2892
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	154 783

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, внутригородская территория поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Потаповская Роцца, д. 20, корп. 2, кв. 283, составляет:

10 570 000 (десять миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: **154 783** (сто пятьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят три) доллара США.

10 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Техническая документация;
- копия 1 стр паспорта;
- ДДУ;
- Акт приема передачи, паспорт 2;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**Экспертный
Совет**

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г. № 0118

**Мусатов
Эдуард Александрович**

паспорт 46 11 003378, выдан ТП ОУФМС России по Московской области в
Балашихинском районе в пос. Салтыковке. Дата выдачи 11.05.2010 г.
Код подразделения 500-011

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0118.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент  А.В. Каминский

000118

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1. Контактный телефон: +7 (495) 739-47-43. E-mail: info@spoo-ec.ru. Сайт: www.spoo-ec.ru

г. Москва, Россия

«17» июня 2022 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08905776/500013/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08905776/500013/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Мусатов Эдуард Александрович
Россия, Московская обл., г. Балашиха, ул. Демин Луг, д. 6/5, кв. 727
ИНН: 560701440308
Паспорт: 4616 030531

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»,
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» июля 2022 г. по 24:00 часов «30» июня 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
М.П.
Руководитель управления по работе с агентами и брокерами
Орлов Дмитрий Александрович
Ф.И.О.
Доверенность №3818/19 от 01.07.2019

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шелхова Вера Николаевна
Тел. (495)785-0888 (75) 2265 электронная почта: MalyshevaVS@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022110-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мусатову Эдуарду Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

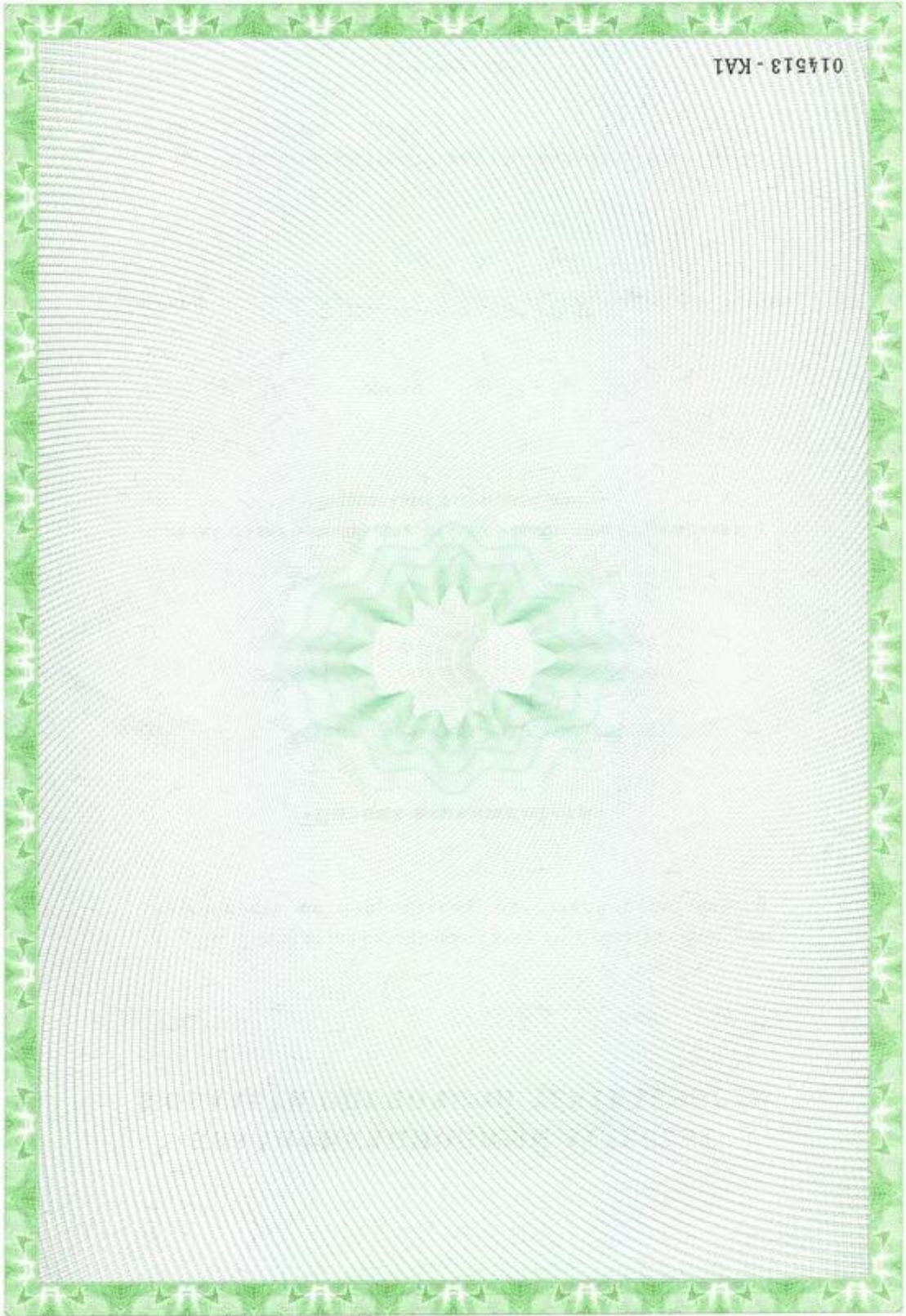
от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

40-СП/ФРЦ/МФНС 2021 г. - Ф-13/19-194





ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 29288
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Мусатова Эдуарда Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Мусатов Эдуард Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 20.10.2010 года за
регистрационным номером № 118

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в ООО "Московская экспертиза независимая" (основное место работы) в должности генерального директора, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности с 2007 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП 373756 от 28.04.2010 г. выдан НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" . Так же был получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004505-1 от 13.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости", № 008822-2 от 04.04.2018 г. по направлению "Оценка движимого имущества" (источник информации – данные Оценщика);
- 3) За последние два года Оценщик подписал 1 (Один) отчет об оценке недвижимости;

- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2013 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2016 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.04.2019 г.

Дата составления выписки 11.04.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373756

Настоящий диплом выдан

Александровичу
Эдуарду Александровичу

в том, что он(а) с *31 августа 2009* по *28 апреля 2010*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*
"Московская финансово-промышленная академия"

по *программе профессиональной переподготовки*

"*Счетка стоимости предприятия*
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 апреля 2010*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мусамова*

Эдуарда Александровича

на ведение проф. деятельности в сфере *счетов*
стоимости предприятия (бизнеса)



Подпись главы государственной
аттестационной комиссии

Мусамова (подпись)

Город *Москва* год *2010*

ИПР-Томск, 1998

Диплом является государственным документом
в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 193

г. Москва, Россия

«15» августа 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08905/776/500025/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08905/776/500025/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «МЭН»
Россия, 143912, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, Г. БАЛАШИХА, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, Д.8, КВ.148
ИНН: 5001079926 КПП: 500101001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «10» сентября 2022 г. по 24:00 часов «09» сентября 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

ИНН: 7707083893 КПП: 770701001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

0033/104

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Костенко Максим Александрович

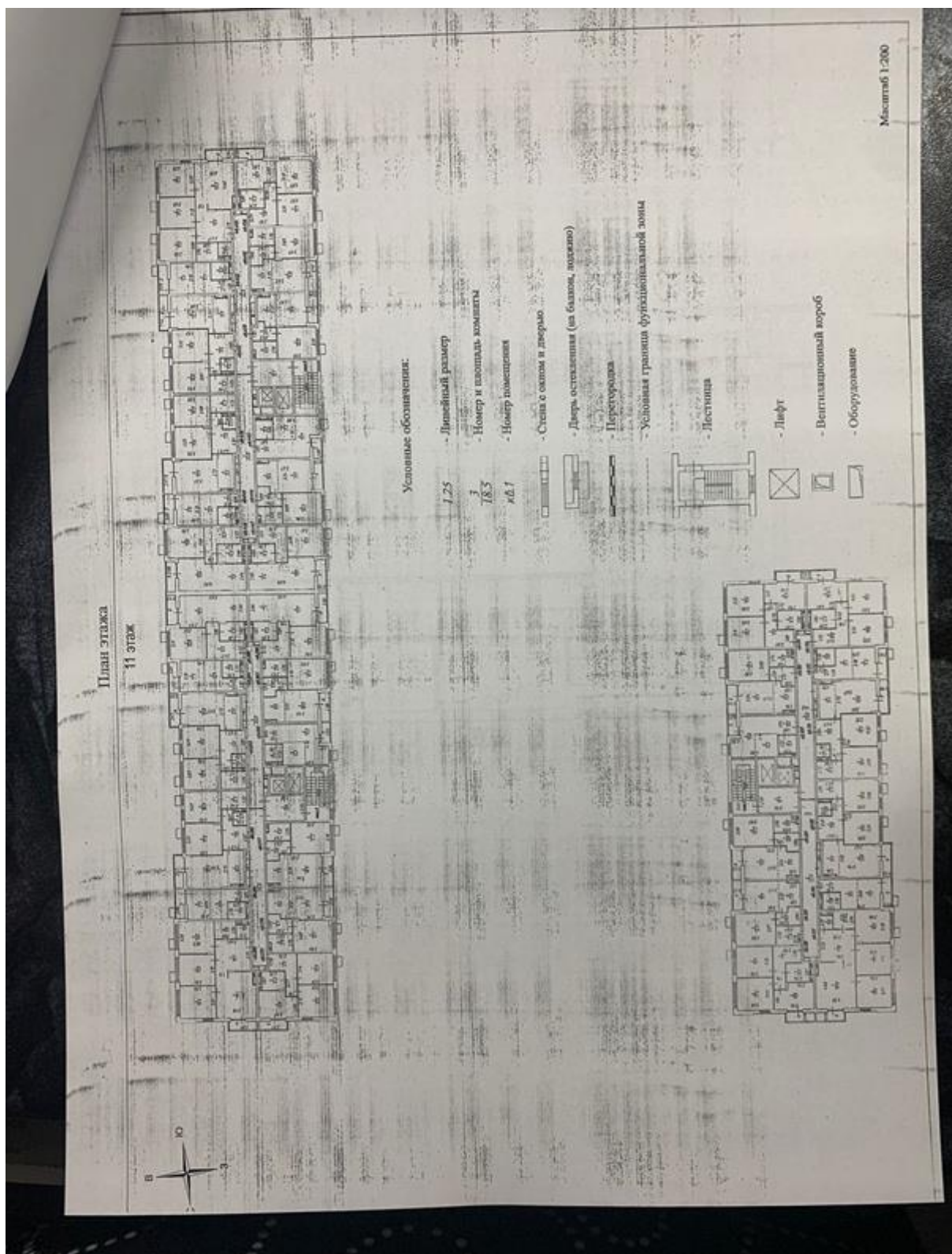
Ф.И.О.

Доверенность №6176/18 от 07.06.2018

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шелхова Вера Николаевна
Тел. (495)785-0888, (75) 2265 электронная почта: MalyshevaVS@alfastrah.ru

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Техническая документация



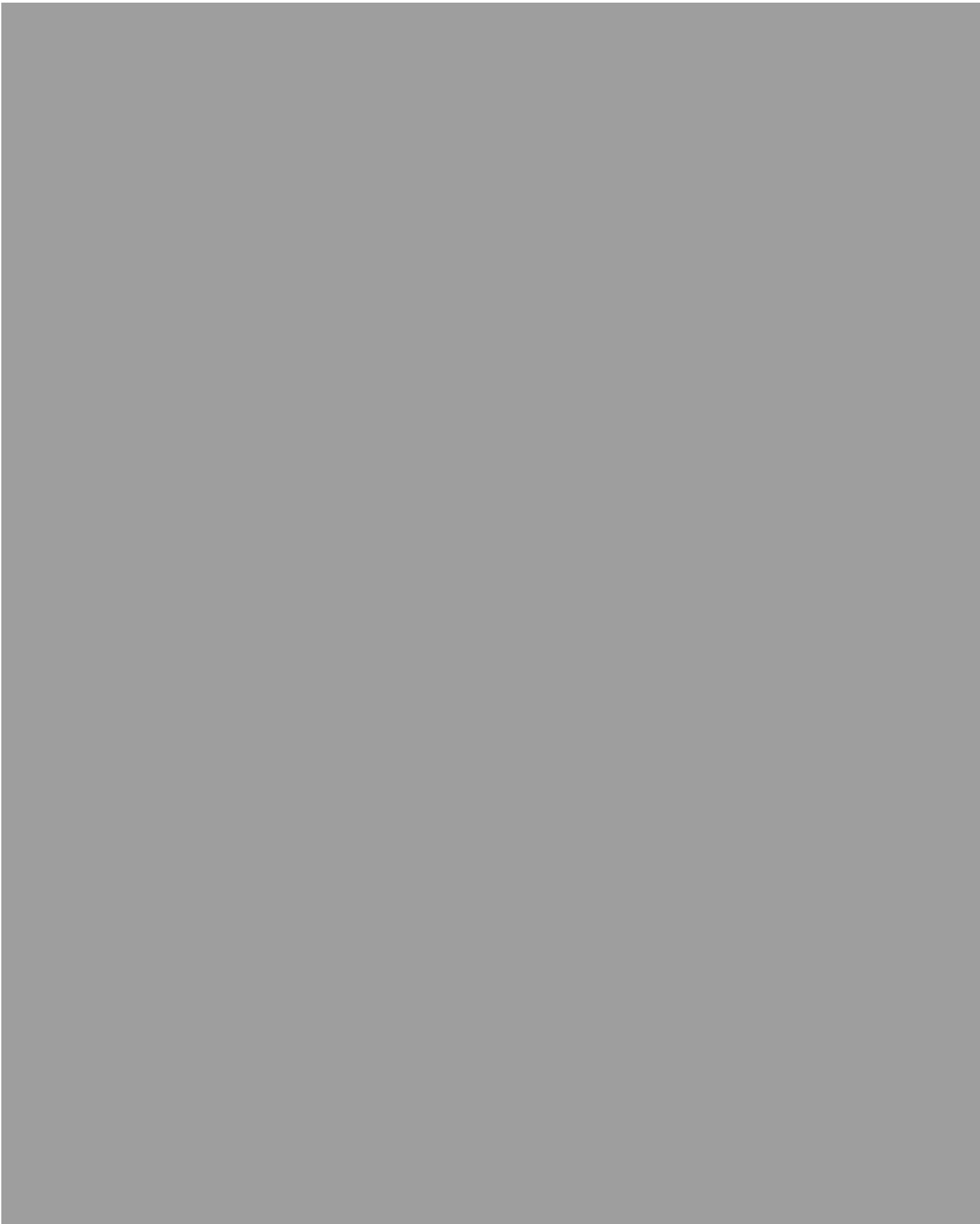


Номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь общая с к=0,5/0,3	Площадь жилая	Площадь без балкона	Площадь подсобная	этаж	Площадь балкон/лоджий с коэф 0,5/0,3	Площадь балкон/лоджий с коэф 1
283	3	55,9	35,9	54,8	18,9	11	1,0	3,5



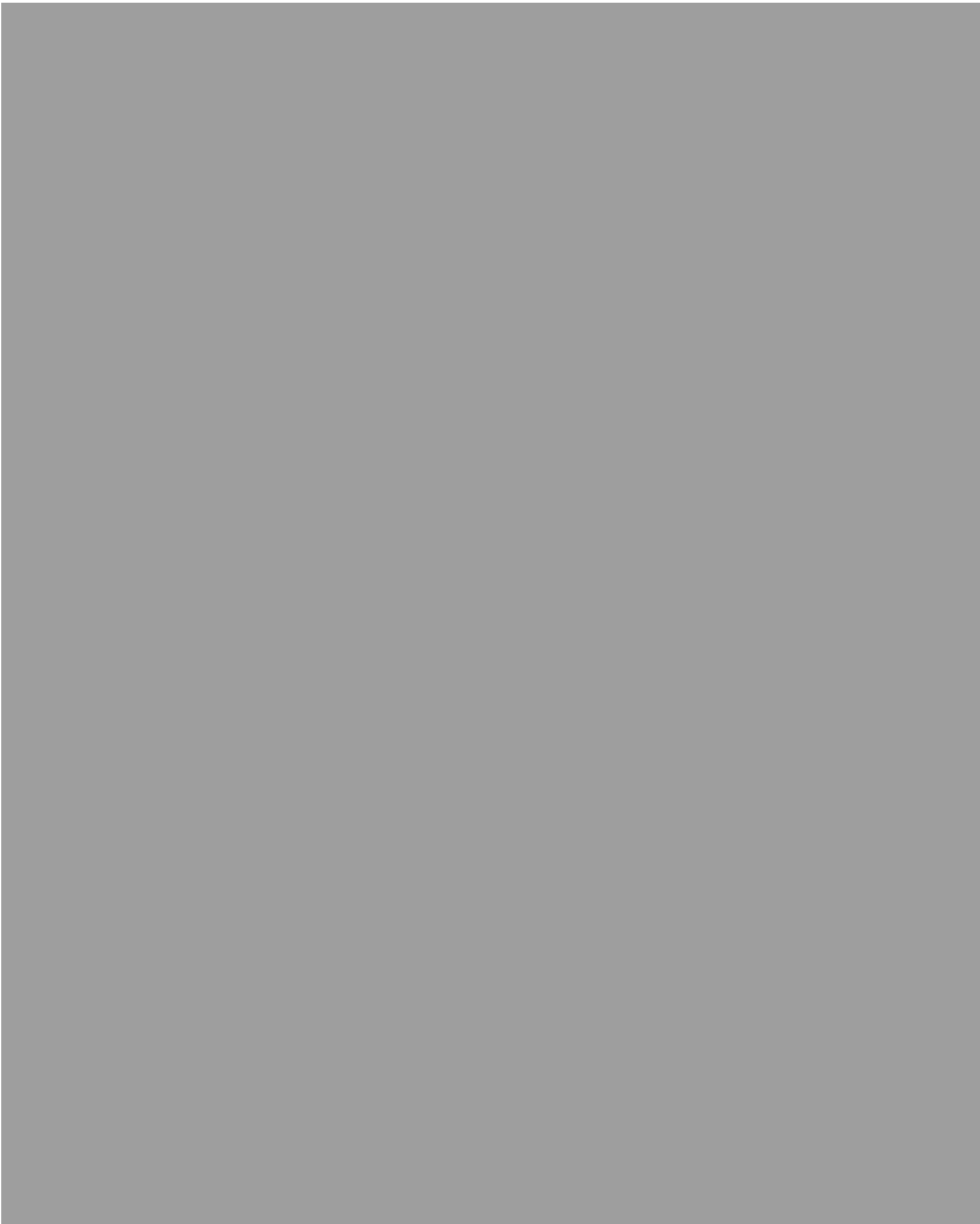




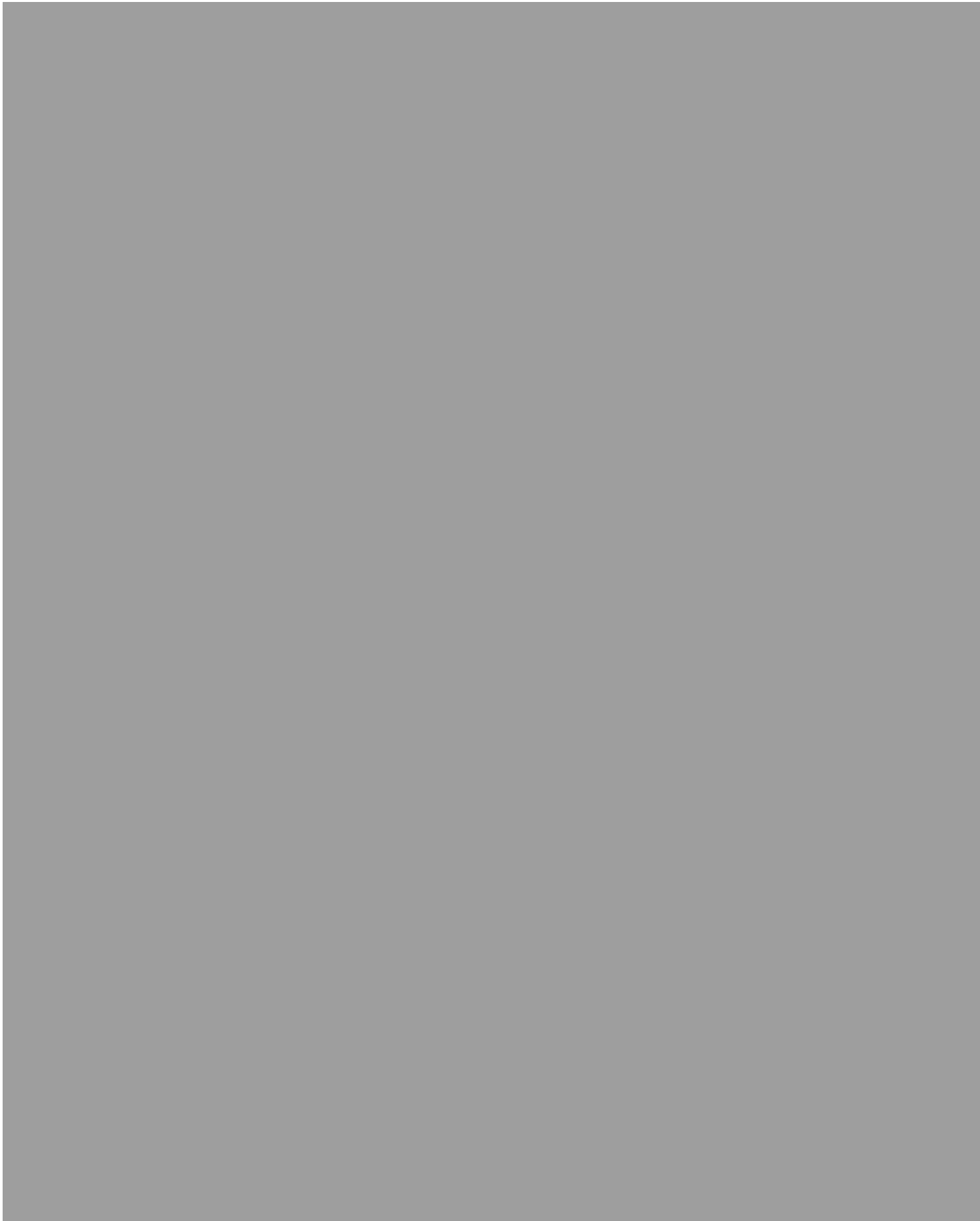








ДДУ



ДДУ



возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в общем имуществе Жилого дома.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, Банка (Кредитора) и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходит все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межвых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку (Кредитору), в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение,

уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

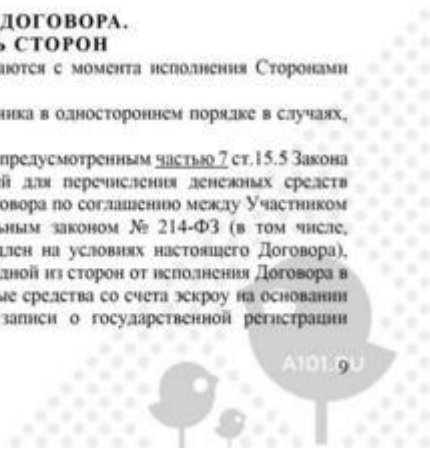
9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона о Долевом Участии, либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником и Застройщиком либо по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации









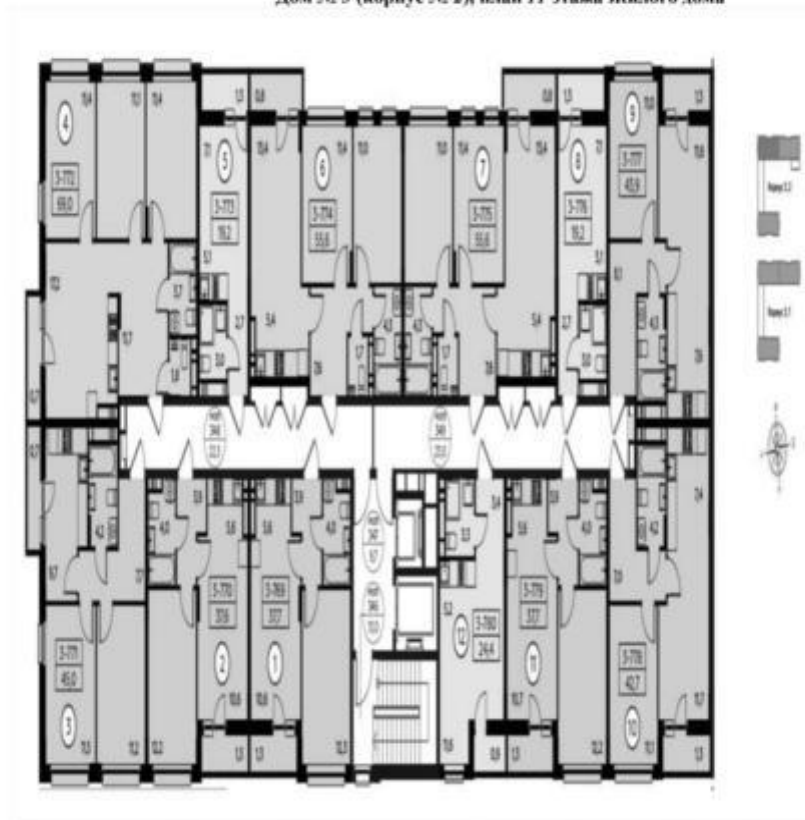


ДДУ

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору № ДН18К-3.2-775
участия в долевом строительстве
от 11 февраля 2021 г.

План Объекта

Дом № 3 (корпус № 2), план 11 этажа Жилого дома



Местоположение Объекта на 11 этаже Жилого дома (выделено [] цветом)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ 77 АГ 4120212, удостоверенной Король Викторией Алексеевной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 08/82-н/77-2020-4-8303 от 23 сентября 2020 г.

О.А. Дюжова

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

14

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
к Договору № ДН18К-3.2-775
участия в долевом строительстве
от 11 февраля 2021 г.

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)
к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

« » _____ 20__ г.

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,
[●], именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № [●] (корпус [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после перечисления Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств (при использовании Кредитных средств, возврат осуществить на текущий счет Участника открытый в Банке (у Кредитора) по Кредитному договору). При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

<p>Застройщик: [●] Местонахождение: [●] ОГРН [●], ИНН [●], КПП [●] Представитель по доверенности № [●] от [●] г. /Ф.И.О./</p>	<p>Участник: [●] <i>Фамилия, Имя, Отчество (протяжно)</i> _____ <i>подпись</i></p>
---	--





ПРИЛОЖЕНИЕ №4
к Договору № ДН18К-3.2-775
участия в долевом строительстве
от 11 февраля 2021 г.

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов
(доплата денежных средств)
к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

« » _____ 20__ г.

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

[●], именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № [●] (корпус № [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить на счет эскроу в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

<p>Застройщик: [●] Местонахождение: [●] ОГРН [●], ИНН [●], КПП [●] Представитель по доверенности № [●] от [●] г. /Ф.И.О./</p>	<p>Участник: [●]</p> <hr/> <p>Фамилия, Имя, Отчество (протисью) _____</p> <p>подпись _____</p>
---	---



ДДУ

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ 77 АГ 4120212, удостоверенной Король Викторией Алексеевной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 08/82-н/77-2020-4-8303 от 23 сентября 2020 г.

О.А. Дюжова

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

ДДУ

Всего прошнуровано и пронумеровано
10 (десять) листов

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

Застройщик:

Представитель по доверенности
№ 77 АГ 4120212, удостоверенной Король
Викторией Алексеевной, нотариусом
города Москвы, зарегистрированной в
реестре за № 08/82-н/77-2020-4-8303 от 23
сентября 2020 г.

О.А. Дюжеева

ДДУ

ПРИЛОЖЕНИЕ №5
к Договору № ДН18К-3.2-775
участия в долевом строительстве
от 11 февраля 2021 г.

город Москва

11 февраля 2021 г.

В соответствии с ч. 2. ст. 22, Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ Стороны настоящим уточняют реквизиты Кредитного договора указанного в п. 4.6.1. Договора участия в долевом строительстве № ДН18К-3.2-775 от 11 февраля 2021 г.: Кредитный договор № 2178001/0215 - дата заключения 16.02.2021, срок кредита 320 Триста двадцать месяцев, заключенный в городе Челябинск между Банком и Участником, *созаемщиком Степановым Антоном Константиновичем.*

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ 77 АГ 4120212, удостоверенной Король Викторией Алексеевной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 08/82-н/77-2020-4-8303 от 23 сентября 2020 г.

_____ О.А. Дюжеева

Участник:

_____ Фамилия, Имя, Отчество прописью

_____ подпись



ДДУ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.	
Произведена государственная регистрация	Договор участия в долевом строительстве
Дата регистрации	26 февраля 2021 г.
Номер регистрации	77:17:0000000:15710-77/060/2021-694
Произведена государственная регистрация	Ипотека в силу закона
Дата регистрации	26 февраля 2021 г.
Номер регистрации	77:17:0000000:15710-77/060/2021-693
Государственный регистратор прав	Бельский Василий Олегович
_____	_____
(подпись)	(Ф.И.О.)



Документ подписан усиленной квалифицированной подписью.

Согласно Федеральному закону от 6 апреля 2011 г. за номером 63-ФЗ "Об электронной подписи" статья 6 пункты 1 и 3, информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

Серийный номер: 2FF21C20095ACC1A3454862EB648932EB

Владелец: Бельский Василий Олегович Организация: Управление Росреестра по Москве. ОГРН: 1097746680822. ИНН: 007726639745. СНИЛС: 11369633982. Email: VOBelenky@mosregistr.ru. Адрес: 77 Москва, Москва, ул. Тульская Б., д. 15

Издатель: Организация: ФГБУ "ФКП Росреестра", ОГРН: 1027709485757. ИНН: 007705401340. Структурное подразделение: Удостоверяющий центр. Адрес: 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1





Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 3

The screenshot displays a real estate listing on the Циан website. The main listing is for a 3-bedroom apartment in the ЖК «Белые ночи» complex, with an area of 69.7 m² and a price of 16,922,843 rubles. The listing includes a large photo of the building at night, a gallery of smaller images, and a detailed description. The description mentions the location in the Novosokolnicheskaya district, near the Metro station 'Belые nochi', and lists nearby amenities like schools and kindergartens. A table provides details about the apartment and the building. At the bottom, there is a map showing the location of the complex and other nearby ЖК.

3-комн. квартира, 69,7 м² в ЖК «Белые ночи»

Цена: 16 922 843 ₽

Общая площадь: 69,7 м²

Этаж: 9 из 12

По плану: 2000

Срок сдачи: 2025

Предлагаю 3-комнатную квартиру в современном доме (Матрица 2.2), рядом с метро «Белые ночи», 2025, общей площадью 69,7 кв.м., на 9 этаже. «Белые ночи» часть Белого района, который застройщик планирует назвать «БЕЛОЕ» между Кануковской и Фламан. Чуть западнее вы найдете школы №1011 и №1012, детский сад №1011 и №1012, а также «Белые ночи» и «Солнечный» кварталы новостроек со своим собственным парком.

Новостройка «Белые ночи» находится в 6 км от метро в Западном Белом районе с Белосолнечной планировкой и чистым воздухом.

Планировка квартиры

Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

О квартире

О квартире	О доме	Подключено газа	
Тип жилья	Новостройка	Микрорайон	Нет
Общая площадь	69,7	Количество этажей	12 этажей
Высота потолков	2,74 м	Тип дома	Матричный

Инфраструктура

2023 2024 2025 2026 2027

Посмотреть маршрут

Аналог 1

ЦИАН | Цены | Грады | Недвижимость | Дача и участок | Коммерческая | Услуги | Сервисы | **1500**


Недвижимость в Москве | Продажа | Продажа бизнес-недвижимости в Москве | Новостройки | Вторичный рынок | Квартиры в ипотеку | ЖК (Новостройки) | Бизнес-недвижимость | Купить квартиру в ипотеку

Обновлено 12 дек 2023 | 117 просмотров | Ташкент

3-комн. квартира, 69 м²
в ЖК «Белые ночи»

Москва, МКО (Молодежный), Новинки, поселок ул. Петушьяя Рада 30Б, Новостройка
 ул. Уткинская 69 7 км. | Выход к метро Митино 69 7 км. | Улица Соболевская 69 8 км.
 ул. Капустинская 69 км от МКАД | Выход к метро 69 км от МКАД

В избранное | Сравнить | Фото



29 фото

Общая площадь: 69.0 м² | Цена: 17 000 000 ₽ | Год сдачи: 2023

Срок: 3 дня

Продается отличная квартира в элитном доме (Квартал 3.0), срок сдачи: конец 2023, общей площадью 69 кв.м., на 16 этаже. «Белые ночи» часть Белого района, который застройщик планирует назвать «100% квартал» (Кварталы 3 и 4). Чуть дальше мы построили кварталы «Москва 100%» и «Испокон квартира», строятся «Солнечный» квартал кварталов со своим собственным двором.


Квартал «Белые ночи» находится в 3 км от МЖД и в западной части, рядом с Белославским лесопарком и чистой экологией.

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

[Отправить заявку](#)

О квартире	О доме	Подать заявку на дом
Тип жилья	Новостройка	Многоквартирный
Общая площадь	69.0	Количество этажей
Высота потолка	2.75 м	Тип дома

Инфраструктура | Показать ЖК от ЦИАН | Другие ЖК рядом



17 004 891 ₽
Скрыть за изменением цены

В ипотеку от 27 200 ₽ в мес.

Стоимость метра: 246 322 ₽/м²

+7 800 511-65-52

- Срок работы с 09:00 до 18:00
- Можно только для заявок, одобренных банком
- Если хотите видеть больше информации

[Перезагрузить цену](#)

ЦИАН
Сделайте покупку правильно

Продажа квартиры 72.3 м2 в посёлке Коммунарка, М...
17 700 000 ₽

ЖК «Битерран» от ФСК
Новый класс (класс элиты) с панорамными окнами и итальянской мебелью
+7 (812) 565-17-01

Элитный парк от ФСК
Кварталы и кварталы с 10 км от МКАД, в окружении лесов. Разнообразие видов недвижимости. Парк ФСК
+7 (812) 565-17-01

ЦИАН ИПОТЕКА
Срок от 3 до 30 лет
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,7%

Аналог 2

Бренд: Продажа Новостройки Дома и участки Коммуналка Ипотека Сервисы **100%**

[Реквизиты объявлений](#)

Республика Татарстан → Казань → Продажа Новостройки квартиры в Москве → Нов. Новостройки → Восточная часть → Коммуналка → ЖК Новостройка → Продажа → квартира 2-комн. квартира

Обновлено 14 мая 2023

2-комн. квартира, 55,7 м²

Метро МКО (Новокаховская) Коммуналка, пешеход. ул. Тополевая Рада 36к1. На карте

ул. Урза Парковая 87 мин. ул. Вильямс-Дригалецкая Удальцова 88 3 мин. ул. Коммунальная 88 8 мин. ул. Коммунальная 88 от МКАД ул. Восточная часть 7 км от МКАД

Планировка 22 фото

Общая площадь
55,7 м²

Жилая площадь
22,6 м²

Площадь кухни
12,6 м²

Введено
8 мая 14

Пол. постройки
2019

СОБСТВЕННОСТЬ: СОИП СОИП

Продан архитектурно-планировочный эскиз в ЖК Восток Москва. Метро Новокаховская в 5 минутах езды. Открытые комнаты 2022 - июля 2022 года. Для удобства жильцов открыты площадки 10 и 11.5. Жилая комната с площадью 18,9 кв. Метр, площадь 22,6 кв. Метр. Все необходимые инфраструктура в пешей доступности: школа, детский сад, парковая зона.

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

13 100 000 ₽

Средняя за последние 30 дней

5 ипотек от 100 000 ₽ в год

Стоимость метра 232 149 ₽/м²

Ипотека зарплата

+7 909 996-99-46

Нажать кнопку для оценки объявления на репутацию

Еще варианты объявлений по этому объявлению

[Написать](#)

О квартире

Тип здания	Апартаменты	Мультиуровневый	нет
Общая площадь	55,7	Рассчит.	Без ремонта
Жилая площадь	22,6		
Площадь кухни	12,6		
Санузел	1 раздельный		
Ванная комната	1 парная		
Всего комнат	2 комнаты		

О доме

[Подписаться на дом](#)

Панорама | Инфраструктура | Маршруты | Планировка

[Посмотреть все фото](#)

ЖК «Восток Москва»

квартиры, бизнес-класс и элитный класс, бизнес-класс. Срок сдачи в эксплуатацию 2023 году

+7 (817) 282-02-22

Восточная часть, метро МКО (Новокаховская) 0,7 км
2027/2028/2029, 2030/31 в Москве метро Новокаховская метро
Панорама ул. Коммунальная д. 88 - 3 этаж, 34,72 кв. метра

ЖК «Восток Москва»

квартиры от 1,5 комнаты, бизнес-класс и элитный класс

+7 (817) 282-02-22

Восточная часть, метро МКО (Новокаховская) 0,7 км
Панорама ул. Коммунальная д. 88/89 - 2 этаж, 34,72 кв. метра

Продажа квартиры 67,2 м² в поселке Коммуналка, М...

18 900 000 ₽

[Посмотреть фото](#)

ЦИАН ипотека

Срок займа от 7 лет
10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке
Ставки от 10,55%