



ООО «Ровер ГРУПП»
ИНН 7709604990, КПП 772201001
115088, г. Москва, 2-я Машиностроения
25с5, офис 17. +7 (499) 709-83-53



ОТЧЕТ № 236/05/21

об оценке справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, общей площадью 44,6 кв.м, кадастровый номер 77:01:0006008:1503, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Восток-Запад» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Фонд возможностей на рынке недвижимости с хеджированием к росту доллара «Реалист»

Дата оценки: 21 мая 2021 г.

Дата составления: 21 мая 2021 г.

Москва-2021

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от 21 мая 2021г. на проведение оценки справедливой стоимости к Договору об оказании услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд возможностей на рынке недвижимости с хеджированием к росту доллара «Реалист» от «02» ноября 2020 г., произведена оценка справедливой стоимости 2-комнатной квартиры, общей площадью 44,6 кв.м, кадастровый номер 77:01:0006008:1503, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 236/05/21 от 21 мая 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Ровер ГРУПП» сделан вывод о том, что:

Справедливая стоимость 2-комнатной квартиры, общей площадью 44,6 кв.м, кадастровый номер 77:01:0006008:1503, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14, по состоянию на 21 мая 2021 г. составляет:

15 040 000 (Пятнадцать миллионов сорок тысяч) руб. без НДС

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Ровер ГРУПП» _____

В.А. Олейников



Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	4
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	6
1.4. Сведения об оценщике.....	6
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	7
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	7
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
1.9. Термины и определения.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.....	12
2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	12
2.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	19
2.4. Описание имущественных прав на оценки.....	19
2.5. Фотографии недвижимости, входящей в состав Объекта оценки.....	19
2.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
3.1. Обзор рынка квартир Москвы по итогам февраля 2021 г.....	24
3.2. Основные ценообразующие факторы.....	26
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	28
4.2. Расчет стоимости сравнительным подходом.....	31
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	50
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	52
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	58

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 4 от 21 мая 2021г. на проведение оценки справедливой стоимости к Договору об оказании услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд возможностей на рынке недвижимости с хеджированием к росту доллара «Реалист» от «02» ноября 2020 г.,
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	236/05/21 от 21 мая 2021 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и для принятия управленческих решений
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	2-комнатная квартира, общей площадью 44,6 кв.м, кадастровый номер 77:01:0006008:1503, расположенная по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: не применялся, отказ обоснован Сравнительный подход: 15 040 000 (Пятнадцать миллионов сорок тысяч) руб. без НДС Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	15 040 000 (Пятнадцать миллионов сорок тысяч) руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативно-правовыми актами; для принятия управленческих решений

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Объект, подлежащий включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Фонд возможностей на рынке недвижимости с хеджированием к росту доллара «Реалист»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), характеристики объекта оценки	2-комнатная квартира, общей площадью 44,6 кв.м, кадастровый номер 77:01:0006008:1503, расположенная по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Цели оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и для принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного

Параметр	Значение
	<p>управления Фондом и иными нормативно-правовыми актами; для принятия управленческих решений</p> <p>- результаты оценки не могут быть использованы в иных целях; - от Оценщика / Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость, указанная в действующих нормативных правовых актах федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а именно ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	21 мая 2021 года
Срок проведения оценки	21 мая 2021 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки. • В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. • Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов. • Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. • Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости. • Справедливая стоимость рассчитывается без учета возможно имеющих обременений (ипотека, аренда, доверительное управление). • При проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта, инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы. <p>В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Результаты оценки стоимости основываются на информации, существующей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели совершения возможных сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты

Параметр	Значение
	совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости (определение границ интервала не требуется)

Источник: документы, представленные заказчиком

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	ООО «Управляющая компания «Восток-Запад» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Фонд возможностей на рынке недвижимости с хеджированием к росту доллара «Реалист»
Местонахождение	123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 15, 12 этаж, комн. 37
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1056405422875 от 23.06.2005 г.
ИНН / КПП	6454074653 / 770301001

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1.
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1915238611, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 08.03.2021 по 07.03.2022. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@rovergroup.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№ 27/08К от 28.08.2010
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	Свыше 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Параметр	Значение
	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

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

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ровер ГРУПП»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1057746702661 от 18.04.2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО "РЕСО-Гарантия" (страховой полис № 922/1889262859 период страхования с 22.01.2021 по 21.01.2022). Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Местонахождение:	115088, г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Почтовый адрес	г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Телефон:	+7(499) 709-83-53
Электронная почта	info@rovergroup.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью Ровер ГРУПП подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью Ровер ГРУПП подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p>

Параметр	Значение
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них». Таким образом, все расчёты Оценщик осуществлял без учёта НДС.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты НП «АРМО».

1.9. Термины и определения

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К объектам оценки относятся гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть , перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН;
- Договор дарения.

Перечень источников внешней информации:

- База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019;
- Статриелт – Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14.

Москва́ (произношение (инф.)) — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).

Климат Москвы умеренно-континентальный: сильные морозы и палящий зной здесь довольно редки, но отклонения от нормы бывают часто. Самым холодным месяцем года является январь



(его средняя температура составляет -7,5 °С, при этом существует тренд на повышение температуры в зимний период, во время волн холода температура может опускаться ниже 20 °С. Самым тёплым месяцем является июль (средняя температура +18,4 °С). В среднем за лето бывает 5 — 7 дней с температурой +30°С и выше.

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

Парки и озеленение Москвы. Площадь озеленённых территорий города (по данным Москомархитектуры на 2007 год) составляет 34,3 тысяч га (или около 1/3 общей территории города). В Москве есть такие лесные и парковые массивы, как Измайловский парк, Тимирязевский парк, Филёвский парк (лесопарк), Москворецкий парк, Люблинский парк, Бутовский лесопарк, Ботанический сад, Нескучный сад, Битцевский лесопарк, музеи-заповедники Царицыно и Коломенское, Кузьминский лесопарк, лесопарк Кусково и другие. Также в пределах города находится часть Природного национального парка Лосиный Остров, множество скверов и рекреационных зон.

Административно-территориальное деление

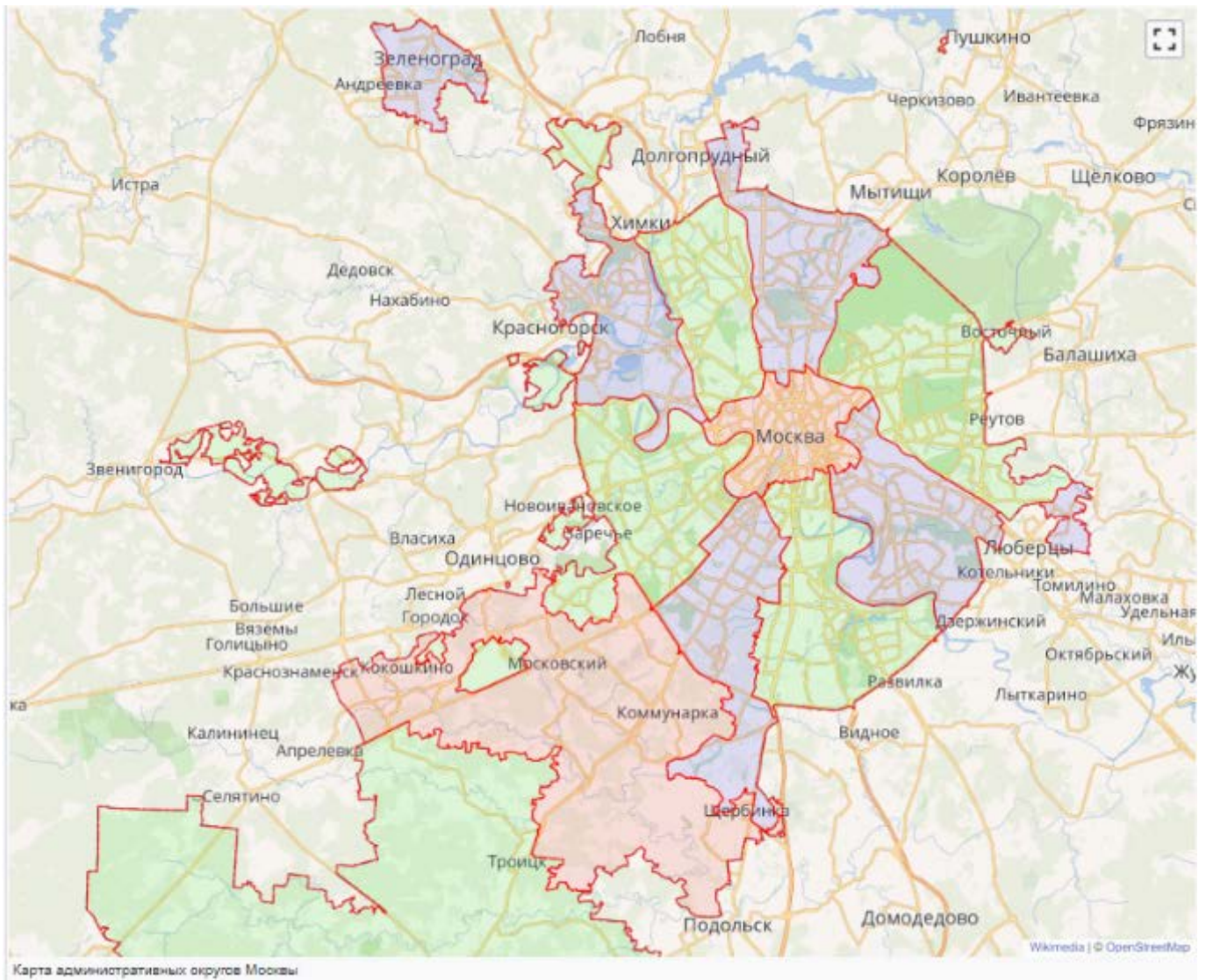
Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Административный округ	Площадь км ² 1.07.2012 [2][3]	% от общей площади	Место по площади	Население чел. 01.01.2019 ^[4]	% от общего населения	Место по населению	Плотность населения чел. / км ² 01.01.2019	Место по плотности населения
Центральный	66,18	2,62 %	11	□ 782 048 ^[4]	6,16	9	11 817,79	5
Северный	113,73	4,50 %	7	□ 1 185 416 ^[4]	9,34	7	10 423,44	7
Северо-Восточный	101,88	4,03 %	9	□ 1 431 976 ^[4]	11,28	4	14 055,1	1
Восточный	154,84	6,13 %	3	□ 1 523 420 ^[4]	12	2	9838,96	8
Юго-Восточный	117,56	4,65 %	6	□ 1 418 430 ^[4]	11,18	5	12 065,61	4
Южный	131,77	5,22 %	5	□ 1 793 456 ^[4]	14,13	1	13 610,2	2
Юго-Западный	111,36	4,41 %	8	□ 1 445 006 ^[4]	11,38	3	12 975,73	3
Западный	153,03	6,06 %	4	□ 1 392 993 ^[4]	10,97	6	9102,49	9
Северо-Западный	93,28	3,69 %	10	□ 1 008 968 ^[4]	7,95	8	10 816,44	6
Зеленоградский	37,20	1,47 %	12	□ 246 535 ^[4]	1,94	11	6627,3	10
Троицкий	1084,34	42,92 %	1	□ 127 349 ^[4]	1	12	117,44	12
Новомосковский	361,36	14,30 %	2	□ 259 682 ^[4]	2,05	10	718,62	11
Вся Москва	2526,53	100,00 %		□ 12 692 466 ^[5]	100,00		4993,1	



Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, 6 московских вокзалов - Белорусский, Ленинградский, Ярославский, Казанский, Курский, Павелецкий (остальные 3 вокзал Савёловский, Киевский и Рижский формально находятся за пределами округа, но фактически достаточно близко к его границам), большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Правительство РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Районы

Центральный административный округ разделён на 10 районов:

район Арбат;

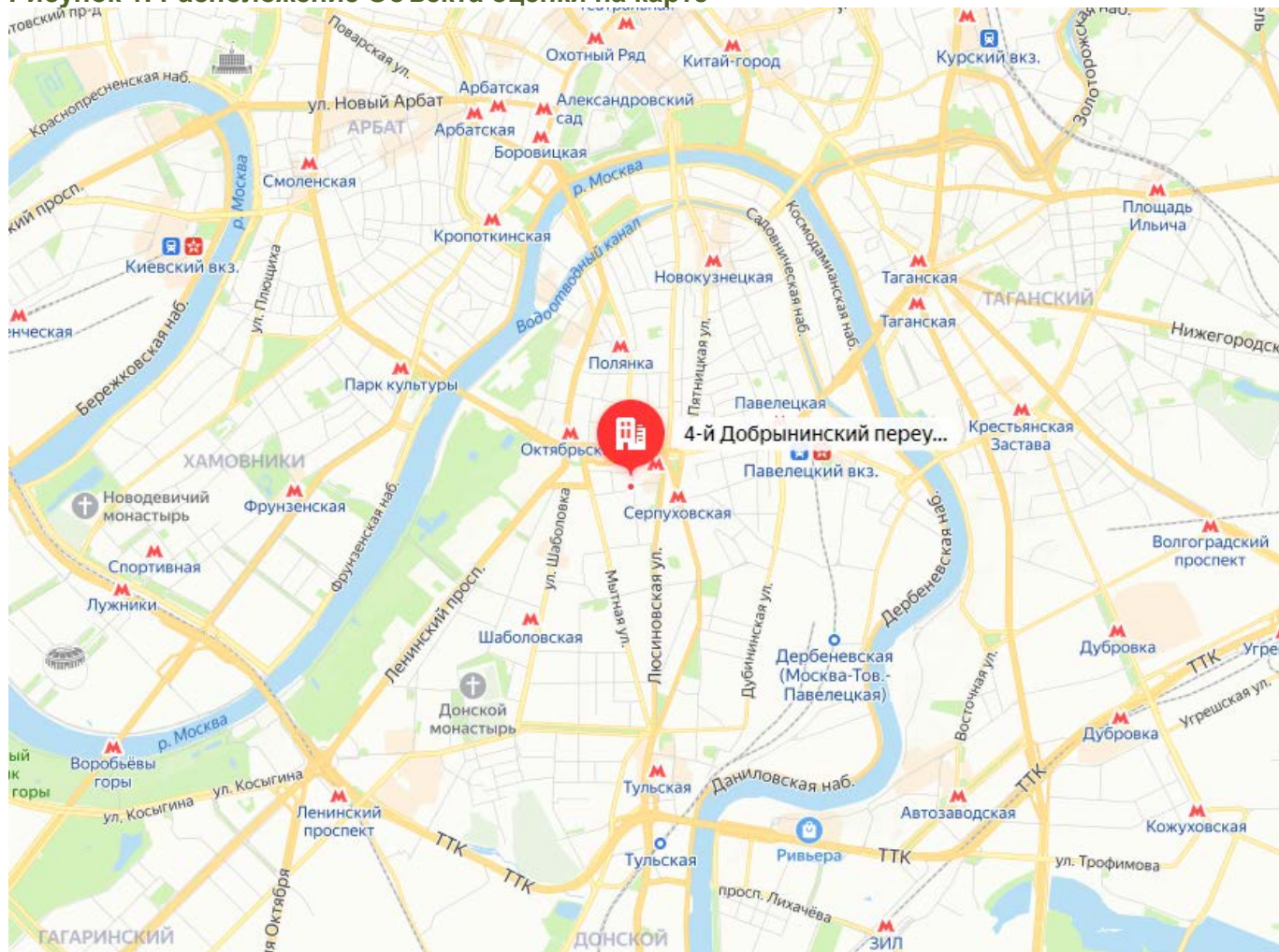
Басманный район;

район Замоскворечье;

Красносельский район;

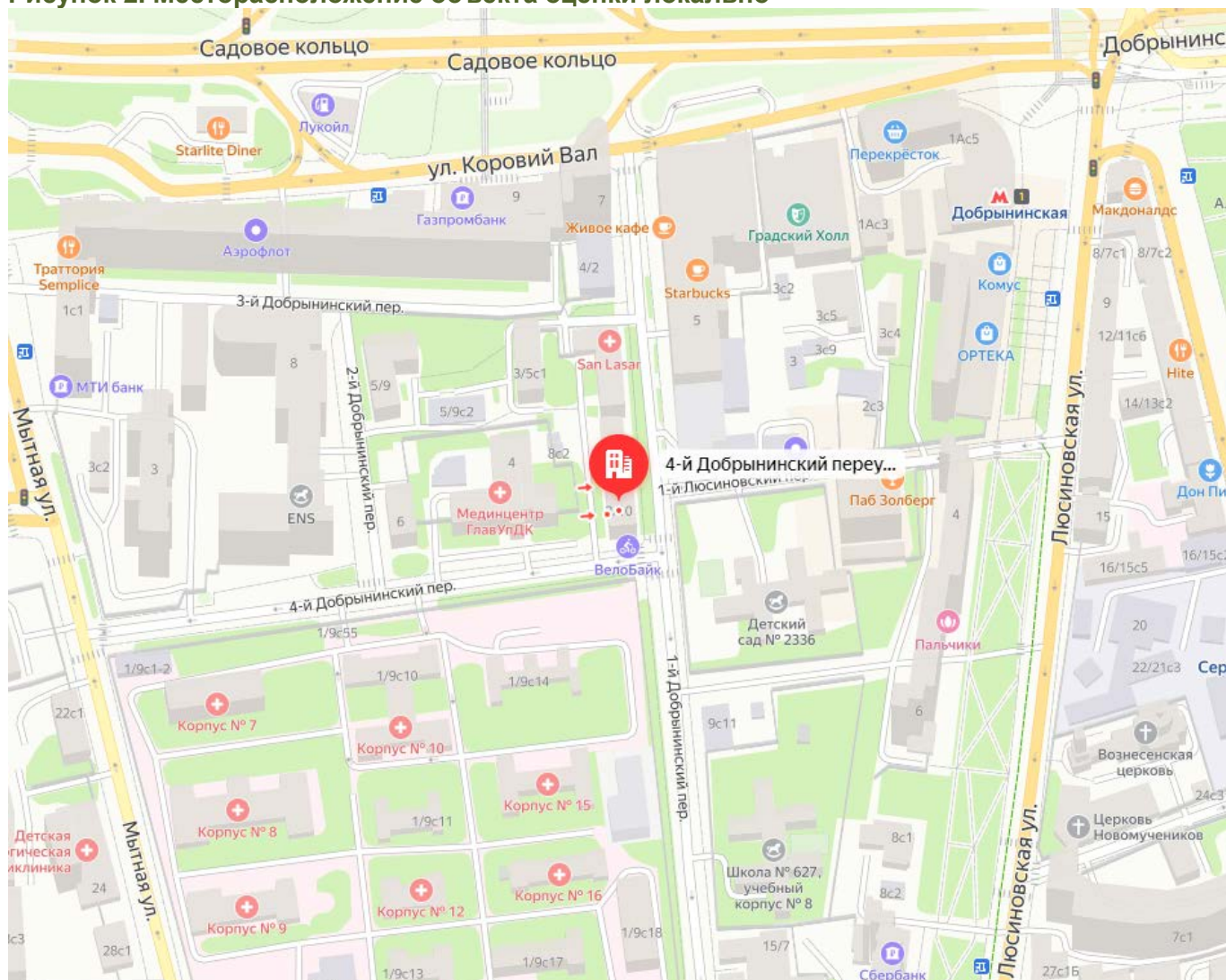
Мещанский район;
Пресненский район;
Таганский район;
Тверской район;
район Хамовники;
район Якиманка.

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте



Источник информации: <http://yandex.ru>

Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки локально



Источник информации: <http://yandex.ru>

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 7. Описание окружения

Параметр	Значение
Округ	Центральный административный округ (ЦАО)
Район	Якиманка
Окружающая застройка	Ближайшее окружение представлено многоэтажными жилыми домами, общественными зданиями
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Транспортная доступность	Транспортная доступность обеспечивается с 1-го Добрынинского переулка
Наличие/отсутствие подъездных путей, обеспечивающих прямой (неограниченный) доступ объекта осмотра с территорией общего пользования	В наличии
Состояние дорожного покрытия	Асфальт, хорошее

Таблица 8. Общая характеристика здания

Параметр	Значение
Год постройки	1958
Срок службы, лет	150

16

Номер отчета: 236/05/21

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Восток-Запад» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Фонд возможностей на рынке недвижимости с хеджированием к росту доллара «Реалист»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Параметр	Значение
Физический износ, %	42% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.
Кол-во этажей в здании	5
Тип/планировка здания	Кирпичный
Материал стен	Кирпичный
Материал перекрытий	Смешанный
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Хорошее
Состояние кровли	Хорошее
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Системы безопасности	Домофон
Тип парковки	Стихийная возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Домофон
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Нет данных
Информация об аварийности здания	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	По мнению оценщика, в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источник: Реформа ЖКХ (<https://www.reformagkh.ru/>)

Таблица 9. Характеристика объекта оценки

Параметр	Значение
Количество комнат	2
Этаж расположения	4
Общая площадь с учётом летних помещений, м2	Нет данных
Общая площадь без учёта летних помещений, м2	44,6
Жилая площадь, м2	Нет данных
Площадь кухни, м2	Нет данных
Вспомогательные помещения, м2	Нет данных
Балкон/лоджия	Балкон
Санузел	Совмещенный
Высота потолков, м	Нет данных
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
Вид из окон	Во двор
Оконные проемы	ПВХ
Остекление балкона/лоджии	В наличии
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение, водопровод, канализация, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, центральное отопление, газоснабжение
Кухонная плита	Газовая
Наличие перепланировки	Не выявлено
Позэтажный план	Сведения не предоставлены
Текущее использование объекта	Жилое помещение

Параметр	Значение
Дополнительная существенная информация	-

Источник: техническая документация, представленная Заказчиком



2.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

2.4. Описание имущественных прав на объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные и все, что прочно связано с землей, то есть, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 10. Описание имущественных прав на оценки

Параметр	Значение
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность (без учета обременений). Ограничения (обременения): не зарегистрировано
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН
Правообладатель (правообладатели)	Яцкая Лилия Васильевна

Источник: данные предоставленных документов

2.5. Фотографии недвижимости, входящей в состав Объекта оценки

Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления о недвижимости, входящей в состав Объекта оценки.

Фасад



Вход в подъезд



Подъезд



Помещение №1 - жилая



Помещение №2 – жилая



Помещение №3 - кухня



Помещение №4 - ванная



Придомовая территория



2.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Обзор рынка квартир Москвы по итогам февраля 2021 г.

Источник: <https://www.irn.ru/>

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Фев 21	Янв 21
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	211 332	+1,1%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 840	+0,4%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 351	+1,0%

После январского затишья, когда темпы роста цен на жилье резко упали, по итогам февраля стоимость квадратного метра на вторичном рынке Москвы вновь увеличилась более чем на 1%. Цены ползут вверх на фоне дефицита предложения – с рынка в первую очередь уходят наиболее доступные лоты в каждом сегменте. Кроме того, продавцы, вдохновленные прошлогодним ажиотажем, боятся продешевить и выставляют цены «с запасом».

По данным аналитического центра www.irn.ru, вторичные квартиры в «старой» Москве подорожали в феврале на 1,1% - до 211 330 руб. за кв. м в среднем. В долларах метр прибавил 0,4% на фоне ослабления отечественной валюты и достиг отметки в \$2 840.

На первый взгляд, ценовая динамика в феврале во многом повторяла прошлогоднюю - в основном рынок тянули вверх близкие к народу сегменты, где сосредоточен основной спрос. Индекс дешевого жилья в феврале увеличился на 1,8%, то есть 20% самых доступных лотов дорожали существенно быстрее, чем рынок в среднем. При этом индекс дорогого жилья (20% самых дорогих квартир) за месяц не только не вырос – он снизился на 0,6%. Среди типов жилья в лидерах по темпам роста цен оказались кирпичные пятиэтажки, а первое место рейтинга по географии заняли районы «старой» Москвы, расположенные за МКАД.

Однако на самом деле ситуация не такая однозначная. Дорогие сталинки в феврале по темпам роста цен обогнали бюджетную панель, многокомнатные квартиры дорожали быстрее однушек и двушек, а престижные Юго-Западный и Северо-Западный округа замыкали тройку лидеров географического рейтинга. Напомним, как правило, дорогие сегменты нагоняют по темпам роста цен дешевые перед разворотом рынка.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Фев 21	Янв 21
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				187 106	+1,5%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				188 554	+0,7%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				199 733	+1,5%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				210 159	+2,3%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				224 401	+1,7%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				215 323	+0,3%
Все панельные и блочные дома				191 798	+1,2%
Все монолитные и кирпичные дома				216 628	+1,4%

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)		РУБ	USD	EUR	Фев 21	Янв 21
Однокомнатные квартиры					215 152	+1,3%
Двухкомнатные квартиры					209 086	+1,3%
Трёхкомнатные квартиры					201 101	+0,4%
Многокомнатные квартиры					213 209	+1,9%
Цены на жильё по округам (www.irm.ru)		РУБ	USD	EUR	Фев 21	Янв 21
Центральный округ					331 935	+0,3%
Юго-Западный округ					241 338	+2,1%
Западный округ					231 642	+0,8%
Северо-Западный округ					216 418	+1,6%
Северный округ					206 823	+0,6%
Южный округ					191 970	+1,4%
Восточный округ					191 570	+1,2%
Северо-Восточный округ					185 406	+0,4%
Юго-Восточный округ					178 527	+0,4%
"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irm.ru)		РУБ	USD	EUR	Фев 21	Янв 21
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир					320 289	-0,6%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир					157 165	+1,8%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"					2,04	-2,3%
Индексы ожидания и доходности (www.irm.ru)					Фев 21	Янв 21
Индекс ценового ожидания [?] Темп изменения цен на жильё					+1,4 %/мес.	+0,5%
Индекс доходности жилья [?] Сравнение жилья с банковским депозитом					5,7 б.деп.	-0,1 б.д.

3.2. Основные ценообразующие факторы

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

Таблица 11. Основные ценообразующие факторы

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
<i>Параметры сделки</i>		
Возможность торга	1%-15%	Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании статистики сделок агентств недвижимости и анализа рынка.
Объем передаваемых прав	0%	Собственность/ Право требования/Аренда/Пожизненное содержание. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда используются с одинаковым объемом прав.
Условия финансирования сделки	0%	Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Особые условия предложения	2%-7%	Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е. для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Период предложения	0%	Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда динамика несущественна.
<i>Параметры местоположения</i>		
Округ/район	До 15%	Зависит от престижности района. Поправки определяются по рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же или сравнимом по рейтингу районе.
Расстояние от метро/ж.д. станции	До 15%	Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 15 минут пешком от метро/ж.д. станции. Зависимость прослеживается при сравнении объектов, до которых необходимо добираться транспортом по сравнению с теми, до которых возможно добраться пешком. Определяется на основании данных справочника.
<i>Параметры дома</i>		
Тип дома	До 50%	Учитывает разницу в цене на отличные по материалу стен, перекрытий и этажности. Определяется по аналитическим данным профессиональных участников рынка. Существенные отличия наблюдаются при сравнении кирпичных/монолитных/панельных домов, а также при сравнении этажности - 5/9/12/14/и выше.
Благоустройство дома	До 13%	Поправка на мусоропровод в домах с лифтом составляет 2%. Поправка на наличие лифта составляет 11%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
Состояние дома	До 30%	Поправка рассчитывается как соотношение остаточной стоимости зданий соответствующего состояния (Новое; Хорошее; Удовлетворительное; Неудовлетворительное; Ветхое; Негодное). Аналоги выбираются преимущественно одного уровня
Инженерные системы	До 5%	Отсутствие централизованного горячего водоснабжения и при наличии колонки поправка составляет 3,5%. Поправка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
<i>Параметры квартиры</i>		
Этаж расположения	2%-5%	Стоимость квартир на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
		первом этаже потенциальный покупатель избегает покупать из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем - из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 2%-5%. Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, для последних - на 3% по сравнению со средними этажами
Количество комнат	1% на разницу в 1 комнату	При сравнимых размерах по общей площади, количество комнат имеет небольшое влияние, выраженное 1% на разницу в 1 комнату в многоквартирных квартирах
Общая площадь	1% на 10 кв.м. общей площади	Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м. и составляет 1% на каждые 10 кв.м. превышения над отклонением.
Жилая площадь	0%	При сравнимых размерах по общей площади, распределение жилой площади не имеет существенной зависимости
Площадь кухни	1% за каждые 2 кв.м. разницы	Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости. Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв.м. разницы в площади
Наличие балкона/лоджии	0,5%-1%	Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89).
Вид из окна	до 10%	Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнес и элитной недвижимости в секторе пентхаусов
Высота потолка	1% на каждые 20 см.	Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания"
Санузел	1%-2%	Корректировка на сан. узел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами. Поправка составляет от 1%-2%.
Состояние квартиры	До 20%	Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Отказ от использования затратного подхода

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

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

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

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

Отказ от использования доходного подхода

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

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

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

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

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

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

Обоснование использования сравнительного подхода.

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
2. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
3. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода:

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

При применении метода сравнения продаж оценщик:

- формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;
- выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;
- сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;

- выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики объекта оценки;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно - каждая последующая корректировка применяется к результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе - отдельно для каждого элемента сравнения.

Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

- рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;
- определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:

- рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

Таким образом, для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

4.2. Расчет стоимости сравнительным подходом

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

Подбор объектов-аналогов

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

Объект-аналог №1

domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3499635610

16 800 000 Р

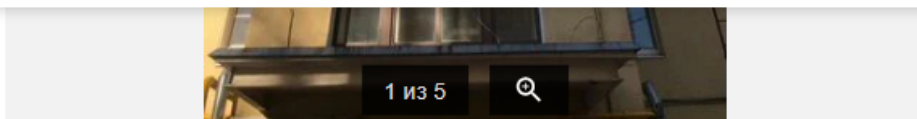
В ипотеку за 144 837 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

2-комн. квартира, 54.1 м², 1/5 эт.

Москва, Большая Серпуховская улица, 31к4, Замоскворечье, Москва

M Серпуховская 535 м



Связаться с владельцем

+79587577703

2-комн. квартира, 54.1 м², 1/5 эт.

Сталинский дом, построенный по индивидуальному проекту в 1926 году. Стены и каркас кирпичные, обеспечивают высокую шумоизоляцию. Перекрытия смешанные. Проведен газ. В квартире выполнен хороший ремонт в 2013 году. Высокие потолки 3,20 м². Окна выходят во двор. Центральный административный округ. Рядом вся городская инфраструктура: магазины, аптеки, медицинские учреждения, предприятия бытового обслуживания, детские сады, школы, ВУЗы, кафе, рестораны, театры, музеи, парк им. Горького, парк Музеон и другие зеленые прогулочные зоны. Один собственник на основании приватизации с 1994 года, никто не зарегистрирован. Без обременений. Оперативные показ. Быстрый выход на сделку.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объекта: Вторичная

Комнаты: 2

Этаж: 1/5

Площадь: 54.1 м²

Площадь кухни (м²): 6 м²

Жилая площадь (м²): 23 м²

Цена за м²: 310 536 Р

Материал здания: Кирпич

Дата публикации объявления: 18/5/2021

Дата обновления объявления: 18/5/2021

Номер в каталоге: 3499635610

Объект-аналог №2

domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3096410801

13 300 000 ₽

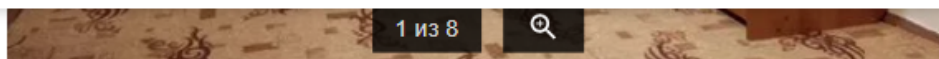
В ипотеку за 114 663 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

2-комн. квартира, 44.8 м², 5/5 эт.

Москва, улица Шаболовка, 59к2, Даниловский, Москва

М Шаболовская 351 м



Связаться с владельцем

8 958 488-48-01

2-комн. квартира, 44.8 м², 5/5 эт.

Продается двухкомнатная квартира в 3-х минутах ходьбы от метро Шаболовская. Общая площадь 45 м2. Комнаты смежные. СУ совмещен. Есть кладовка. Квартира после косметического ремонта, окна во двор, балкон не застеклен, чистый подъезд, парковка свободная возле дома. Развитая инфраструктура: в пешей доступности Даниловский монастырь, поликлиника, Даниловский рынок, крупные ТЦ и различные продуктовые магазины.

Удобное транспортное сообщение: метро Шаболовская 3 мин. пешком, трамвайная, автобусная остановка. Тихое уютное место для жизни. 1 собственник, свободная, прямая продажа от собственника. Документы на руках и более 5-и лет. Уместный торг реальному покупателю! В будущем планируется снос дома. Есть возможность получить новую двухкомнатную квартиру в этом районе!

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира
Тип объекта: Вторичная
Комнаты: 2
Этаж: 5/5
Площадь: 44.8 м²
Площадь кухни (м²):
Жилая площадь (м²):
Цена: 13 300 000 ₽

Цена за м²: 296 875 ₽
Материал здания: Панель
Дата публикации объявления: 5/11/2013
Дата обновления объявления: 22/5/2021
Номер в каталоге: 3096410801

Объект-аналог №3

domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3474188841

14 900 000 Р

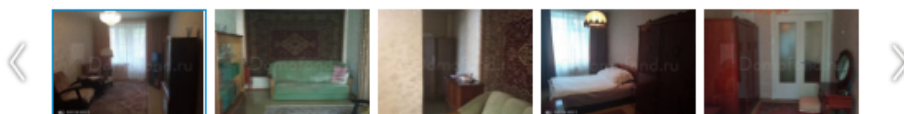
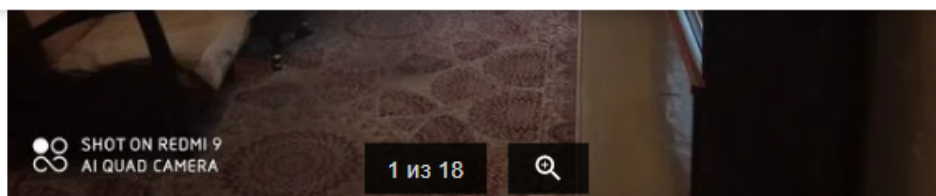
В ипотеку за 128 457 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

2-комн. квартира, 43 м², 5/5 эт.

Москва, улица Лестева, 20, Даниловский, Москва

M Шаболовская 463 м



Связаться с владельцем

+79250333199

2-комн. квартира, 43 м², 5/5 эт.

Продается 2-х комнатная квартира в кирпичном доме после капитального ремонта. Дом расположен во дворе в тихом месте, 5 минут пешком м Шаболовская, 15 минут пешком м Тульская. Квартира в хорошем состоянии, большая комната проходная, возможно переустроить в изолированную. Один взрослый собственник более 5 лет. Альтернатива.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объекта: Вторичная

Комнаты: 2

Этаж: 5/5

Площадь: 43 м²

Площадь кухни (м²): 6 м²

Жилая площадь (м²): 29 м²

Цена: 14 900 000 Р

Цена за м²: 346 512 Р

Материал здания: Кирпич

Дата публикации объявления: 6/5/2021

Дата обновления объявления: 6/5/2021

Номер в каталоге: 3474188841

Объект-аналог №4

domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3470415842

19 500 000 ₪

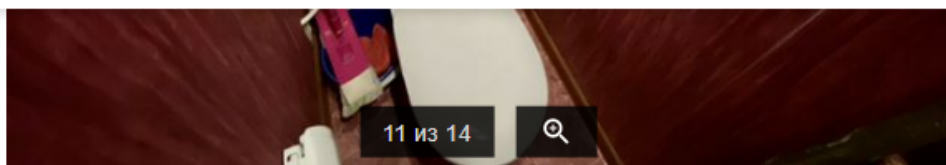
В ипотеку за 168 115 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

2-комн. квартира, 57.2 м², 4/5 эт.

Москва, Донская улица, 27к2, Якиманка, Москва

М Шаболовская 257 м



Связаться с владельцем

+79268161484

2-комн. квартира, 57.2 м², 4/5 эт.

Район Якиманка, продается двухкомнатная квартира общ. пл. 57,2 кв.м., потолки 3,1 м., жилая 34,4 кв.м., есть застекленный балкон, окна стеклопакеты, изолированные комнаты, отдельный санузел, просторная прихожая, состояние ремонта хорошее, пол паркет, окна в тихий двор, своя придомовая территория, огорожена, въезд через шлагбаум, метро в пешей доступности. Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре, квартира БЕЗ перепланировок, идеальна под ипотеку. Дом БЕЗ лифта!

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объекта: Вторичная

Комнаты: 2

Этаж: 4/5

Площадь: 57.2 м²

Площадь кухни (м²): 8 м²

Жилая площадь (м²): 35 м²

Цена: 19 500 000 ₪

Цена за м²: 340 909 ₪

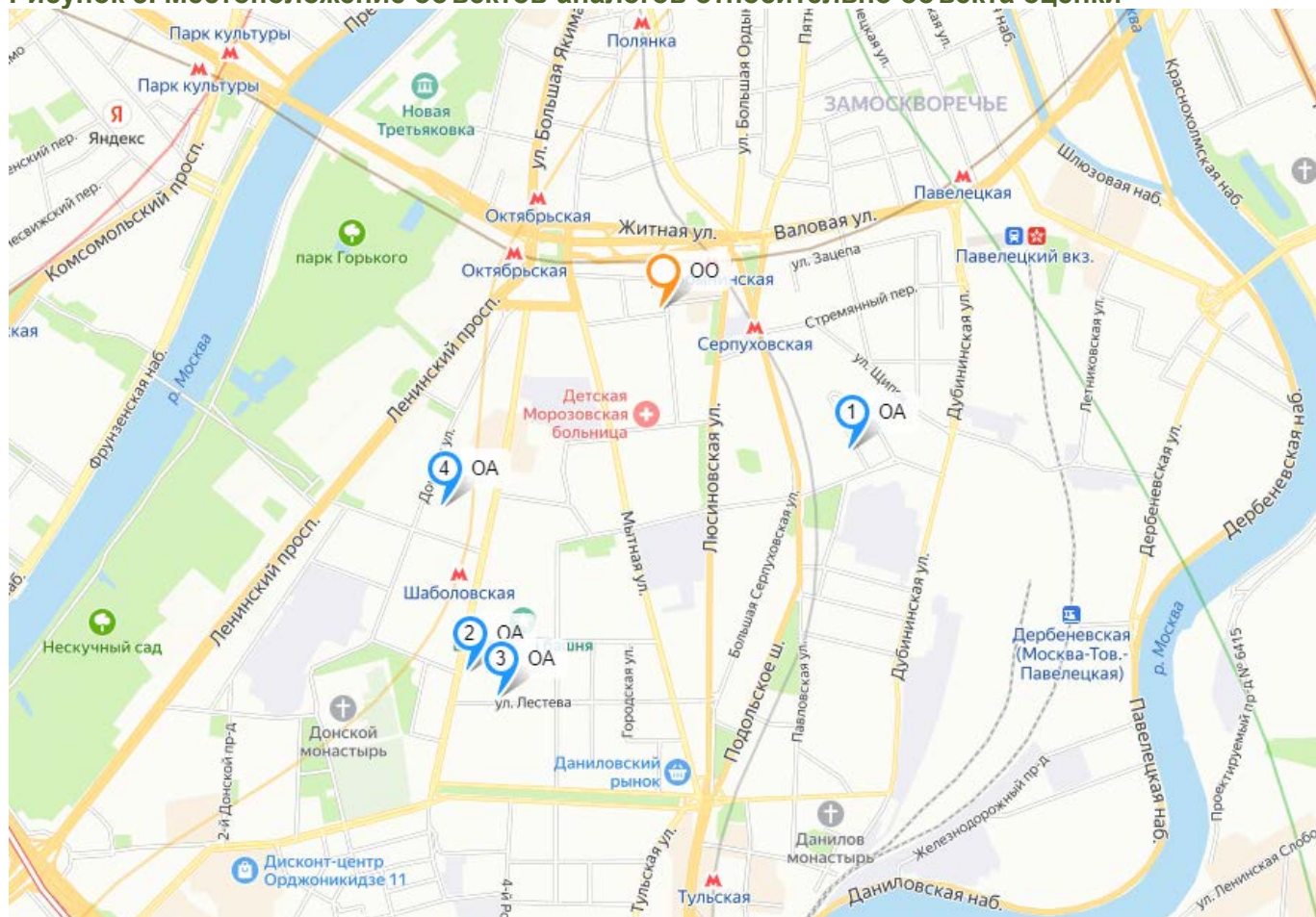
Материал здания: Кирпич

Дата публикации объявления: 5/5/2021

Дата обновления объявления: 5/5/2021

Номер в каталоге: 3470415842

Рисунок 3. Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Обозначения:

- ОО – объект оценки
- A1 – объект-аналог №1
- A2 – объект-аналог №2
- A3 – объект-аналог №3
- A4 – объект-аналог №4

Характеристики объектов-аналогов и расчет значения единицы сравнения и стоимости оцениваемого объекта представлены в таблице ниже.

Описание корректировок приведено сразу после расчетной таблицы.

Таблица 12. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	16 800 000	13 300 000	14 900 000	19 500 000
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3499635610	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3096410801	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3474188841	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3470415842
Контактный номер	8 958 757 77 03	8 958 488 48 01	8 925 033 31 99	8 926 816 14 84
Дата сделки/предложения	18.05.2021	22.05.2021	05.05.2021	05.05.2021
Местоположение	г. Москва, ЦАО, Большая Серпуховская улица, 31к4, Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, улица Шаболовка, 59к2, Даниловский	г. Москва, ЦАО, улица Лестева, 20, Даниловский	г. Москва, ЦАО, Донская улица, 27к2, Якиманка
Метро / удаленность от метро	м. Серпуховская / 5 мин.п.	м. Шаболовская / 4 мин.п.	м. Шаболовская / 5 мин.п.	м. Шаболовская / 3 мин.п.
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Тип сделки (сделка, предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	свободная	свободная	свободная	свободная
Площадь объекта, кв.м.	54,1	44,8	43	57,2
Этаж расположения объекта	1	5	5	4
Этажность дома	5	5	5	5
Тип дома	кирпичный	панель	кирпичный	кирпичный
Благоустройство дома	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон
Инженерные системы	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Количество комнат	2	2	2	2
Наличие балкона/лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон
Качество отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	нет	нет	нет	нет
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Компоненты, не относящиеся к недвижимости	нет	нет	нет	нет
Цена за 1 кв.м., руб.	310 536	296 875	346 512	340 909



Обоснование корректировок

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

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров квартиры и ее ликвидности, и на основании данных Портала недвижимости «СтатРиэлт»:

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,92	0,90	0,88

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Дата сделки/продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 60 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 60 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все сравнения сопоставимы по данному параметру.

Состав оцениваемых прав

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех</u> <u>сособственников</u>			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,81	0,92	0,87

Примечания *:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.
4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Условия продажи

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 1% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Местоположение объекта

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, расположенных в других населенных пунктах с различным уровнем развития социальной, экономической и транспортной инфраструктуры, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки.

Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта

Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Общая площадь

Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019.

Таблица 71

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	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 применена к аналогам №№1,4 и составила 4%.

Этаж квартиры/Этажность дома

Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019.

Таблица 79

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	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Корректировка применена к аналогам №№1,2,3 и составила 8% для аналога №1 и 5% для аналогов №№2,3.

Тип дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с утеплителем	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,85	0,92	0,88
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,46	0,68	0,56

Корректировка применена к аналогу №2 и составила 5%.

Благоустройство дома

Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической

частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

Инженерные системы

При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

Состояние дома

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,98	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,48	0,82	0,68
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,31	0,48	0,40
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,09	0,28	0,20

Количество комнат в квартире

При необходимости корректировка вносится на основании анализа рынка и по данным справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры.

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	Аналог		
	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1,00	1,03	1,11
1-комнатная	1,00	1,03	1,11
2-комнатная	0,97	1,00	1,08
3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

Наличие балкона/лоджии

Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89).

Качество отделки

Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Корректировка на состояние квартиры определена на основании данных «Корректировки на уровень отделки при оценке квартир массового спроса (эконом и комфорт классы)» Слуцкий А.А.

Таблица 5. Интервалы и срединные (наиболее типичные) значения относительных корректировок на уровень отделки квартир массового спроса вторичного рынка					
Уровень отделки аналога	Уровень отделки объекта оценки				
	нет	эконом	средний	выше среднего	«евро»
нет	1,00 ... 1,00	1,09 ... 1,20	1,20 ... 1,24	1,24 ... 1,28	1,28 ... 1,50
	1,00	1,15	1,22	1,26	1,39
эконом	0,83 ... 0,92	0,91 ... 1,10	1,03 ... 1,14	1,03 ... 1,17	1,07 ... 1,38
	0,88	1,00	1,09	1,10	1,23
средний	0,81 ... 0,83	0,88 ... 1,00	0,97 ... 1,03	1,00 ... 1,07	1,03 ... 1,25
	0,82	0,94	1,00	1,04	1,14
выше среднего	0,78 ... 0,81	0,85 ... 0,97	0,94 ... 1,00	0,97 ... 1,03	1,00 ... 1,21
	0,80	0,92	0,97	1,00	1,11
«евро»	0,67 ... 0,78	0,73 ... 0,94	0,80 ... 0,97	0,83 ... 1,00	0,85 ... 1,17
	0,73	0,84	0,89	0,92	1,00

Корректировка применена к аналогу №2 и составила 15%.

Вид из окна

Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Санузел

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Корректировка составляет 1%-2%.

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,04	1,02

Проверка

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma_p / z * 100\%$$

где V- коэффициент вариации

σ_p - стандартное отклонение. Рассчитывается с применением функции EXCEL: СТАНДОТКЛОН.
z- средняя величина.

Допустимое значение. Если меньше 33%, то результаты возможно использовать для расчета стоимости.

Таблица 13. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
	Цена предложения, руб.		16 800 000	13 300 000	14 900 000	19 500 000
	Цена за 1 кв.м., руб.		310 536	296 875	346 512	340 909
1 гр.	Последовательные корректировки					
	Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		298 115	285 000	332 652	327 273
	Дата сделки/предложения		18.05.2021	22.05.2021	05.05.2021	05.05.2021
	Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		298 115	285 000	332 652	327 273
	Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		298 115	285 000	332 652	327 273
	Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные
	Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		298 115	285 000	332 652	327 273
	Условия продажи		свободная	свободная	свободная	свободная
	Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		298 115	285 000	332 652	327 273
2 гр.	Независимые корректировки					
	Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, пер. Добрынинский 4-й, д. 2/10, кв 14	г. Москва, ЦАО, Большая Серпуховская улица, 31к4, Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, улица Шаболовка, 59к2, Даниловский	г. Москва, ЦАО, улица Лестева, 20, Даниловский	г. Москва, ЦАО, Донская улица, 27к2, Якиманка
	Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Метро / удаленность от метро	м. Добрынинская / 2 мин.п.	м. Серпуховская / 5 мин.п.	м. Шаболовская / 4 мин.п.	м. Шаболовская / 5 мин.п.	м. Шаболовская / 3 мин.п.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта, кв.м.	44,6	54,1	44,8	43,0	57,2
Корректировка, %		5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Этаж расположения объекта	4	1	5	5	4
Корректировка, %		8,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Этажность дома	5	5	5	5	5
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип дома	кирпичный	кирпичный	панель	кирпичный	кирпичный
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство дома	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Инженерные системы	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС, газоснабжение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	балкон
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Видовые характеристики	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Компоненты, не относящиеся к недвижимости	без учета компонентов	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		13,00%	10,00%	5,00%	5,00%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		336 870	313 500	349 285	343 637
№ аналога	Сопоставимые объекты				
1.	336 870				
2.	313 500				
3.	349 285				
4.	343 637				
Среднее значение руб./кв.м	335 823				
Стандартное отклонение	13 617				
Коэффициент вариации	4,05%				
Допустимое значение. Меньше 33%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости					
$Q_{vi} ; q_{vi}$	15,68%	8,48%	5,60%	0,80%	0,80%
D_{vi}	100,00%	15,31%	21,43%	31,63%	31,63%
$Q_{ki} ; g_{ki}$	10	3	3	2	2
D_{ki}	100,00%	23,33%	23,33%	26,67%	26,67%
D_i	100,00%	19,32%	22,38%	29,15%	29,15%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м²		65 083	70 165	101 815	100 168
Стоимость 1 кв.м., руб.	337 231				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	15 040 503				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно	15 040 000				



Таким образом, справедливая стоимость 2-комнатной квартиры, общей площадью 44,6 кв.м, кадастровый номер 77:01:0006008:1503, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14, по состоянию на 21 мая 2021 г., рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

15 040 000 (Пятнадцать миллионов сорок тысяч) руб. без НДС



5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

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

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

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

Справедливая стоимость 2-комнатной квартиры, общей площадью 44,6 кв.м, кадастровый номер 77:01:0006008:1503, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14, по состоянию на 21 мая 2021 г. составляет:

15 040 000 (Пятнадцать миллионов сорок тысяч) руб. без НДС

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Вывод: справедливая стоимость 2-комнатной квартиры, общей площадью 44,6 кв.м, кадастровый номер 77:01:0006008:1503, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Якиманка, пер Добрынинский 4-й, д 2/10, кв 14, по состоянию на 21 мая 2021 г. составляет:

15 040 000 (Пятнадцать миллионов сорок тысяч) руб. без НДС

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,

Генеральный директор ООО «Ровер ГРУПП» _____ **В.А. Олейников**

Оценщик ООО «Ровер ГРУПП» _____ **Н.А. Газина**



7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Выписки из ЕГРН
- Договор дарения.

Нормативные акты

- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);

Научная литература

- Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
- Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019;
- Статриелт – Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).



Форма № 1-1-Учет


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
 ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Ровер ГРУПП"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 1 0 5 7 7 4 6 7 0 2 6 6 1

поставлена на учет в соответствии с положениями
 Налогового кодекса Российской Федерации

18 апреля 2005
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения
Инспекция Федеральной налоговой службы №9 по г.Москве 7 7 0 9

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП 7 7 0 9 6 0 4 9 9 0 / 7 7 0 9 0 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Главный государственный
 налоговый инспектор
 Межрайонной ИФНС России
 № 46 по г. Москве


Малникова И. В.
(подпись, ФИО)

МП 


серия 77 №012825589

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1889262859

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» января 2021 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Ровер ГРУПП» 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810938000125533 в ПАО «Сбербанк», г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225 ИНН 7709604990
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2021г. по 24 часа 00 минут 21.01.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	24 200 (Двадцать четыре двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1889262859 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (подпись)





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002.

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1915238611

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гаека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)


Дата выдачи полиса «01» марта 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли


Страхователь:	Газина Наталия Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт: 4519 № 166771, выдан: 07.05.2019 ГУ МВД России по г.Москве
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2021 г. по 24 часа 00 минут 07.03.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1915238611 от 01.03.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.  (подпись)

Страховщик

М.П.  (подпись)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 016640-1 « 22 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Газиной Наталии Александровне

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

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор  А.С. Бункин

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

© Издательство «Росстандарт» 2019 г. Формат 16:25:22 (3:4) 480/72. Тираж 022 700. ISBN 978-5-472-20000-2













