



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О-108/2025

Заказчик: АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ПОПОВЦЕВ МИХАИЛ ЮРЬЕВИЧ

Исполнитель: ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»

Дата оценки: 17.11.2025 г.

Дата составления: 17.11.2025 г.

Тел.: (8332) 77-13-99, 77-13-68
Юридический адрес: 610000,
г. Киров, ул. Спасская, д.43, к.1, оф.309

ИНН 4345236935
КПП 434501001
ОГРН 1084345132640

<https://cn-ocenka.ru>
info@cn-ocenka.ru



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	5
РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И (ИЛИ) УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
3.1. Специальные допущения	7
3.2. Иные допущения	7
3.3. Ограничения оценки.....	8
3.4. Ограничения на использование, распространение и публикацию	8
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	10
4.1. Сведения о Заказчике оценки	10
4.2. Сведения об Исполнителе	10
4.3. Сведения об Оценщике	11
4.4. Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	12
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	13
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	13
РАЗДЕЛ 6. Основные понятия и методология оценки	14
6.1. Общие понятия и определения.....	14
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	16
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
7.2. Общая характеристика местоположения объекта оценки	19
7.3. Фотографии объекта оценки	25
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	30
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости ...	32
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	34
8.5. Выводы по анализу рынка.....	40
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
10.1. Общая характеристика подходов к оценке	43
10.2. Выбор подходов	51
10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	52
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	72
11.1. Согласование полученных результатов	72
11.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости.....	75
РАЗДЕЛ 12. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	76
РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	77
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	78

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
Объект оценки, включая права на объект оценки	пп. 1 п. 3 ФСО IV	Нежилое помещение, общая площадь: 18,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2. Кадастровый номер: 77:09:0001017:1818
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО №7	Указано в предыдущей строке/совпадает с объектом оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п. 8 ФСО №7	Характеристики объекта оценки приведены в Разделе 7 настоящего отчёта
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	п. 8 ФСО №7	<u>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</u> Собственность № 77:09:0001017:1818-77/051/2023-11 от 08.09.2023 <u>Правообладатель:</u> Ларина Оксана Валериевна <u>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</u> - Ипотека в силу закона № 77:09:0001017:1818-77/051/2023-12 от 08.09.2023 - Запрещение регистрации № 77:09:0001017:1818-77/055/2025-15 от 02.07.2025
Цель оценки	пп. 2 п. 3 ФСО IV	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей последующей реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Указание на соблюдение требований Закона об оценке	пп. 3 п. 3 ФСО IV	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки №I,II,III,IV,V,VI утвержденных Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г. (с изменениями на 14 апреля 2022 года), стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщики (оценщик), подписавшие отчет об оценке
Вид стоимости, предпосылки стоимости	пп. 4 п. 3 ФСО IV п. 3 ФСО II	Рыночная стоимость Предпосылки стоимости: - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки 17.11.2025 г.; - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	пп. 5 п. 3 ФСО IV	17 ноября 2025 года
Дата составления и порядковый номер отчета	пп. 1 п. 7 ФСО VI	17 ноября 2025 года, №О-108/2025
Специальные допущения	пп. 6 п. 3 ФСО IV	Отсутствуют
Иные существенные допущения	пп. 6 п. 3 ФСО IV	В рамках настоящего отчёта оценка объекта оценки проводится исходя из допущения, что объект оценки не имеет ограничений (обременений) права. В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
		рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3 данного отчета.
Ограничения оценки	пп. 7 п. 3 ФСО IV	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки по допущениям, представленных в Разделе 3 данного отчета. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	пп. 8 п. 3 ФСО IV	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	пп. 9 п. 3 ФСО IV	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	пп. 1 п. 4 ФСО IV	- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 05.06.2025 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	пп. 2 п. 4 ФСО IV	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	пп. 3 п. 4 ФСО IV	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	пп. 4 п. 4 ФСО IV	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	пп. 5 п. 4 ФСО IV	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	пп. 6 п. 4 ФСО IV + п. 9 ФСО №7	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред., действующая на дату составления отчета об оценке) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Не применяется	ФСО-5	Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Применяется	ФСО-7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Не применяется	ФСО-8	Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 326 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Не применяется	ФСО-9	Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 327 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Не применяется	ФСО-10	Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Не применяется	ФСО XI	Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 №659

Кроме того, в отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО Протоколом № 29 от 29 декабря 2020 г., «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО Протоколом № 31-С от 24 ноября 2022 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциация «Русское общество оценщиков»¹) и включен в реестр членов Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно

¹ С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).



описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.



РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И (ИЛИ) УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с данными п. 4 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно материалам п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) оценки.

Согласно п. 5 ФСО III, допущения подразделяются на две категории:

- допущения, не противоречащие фактам на дату оценки или в отношении, которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Согласно п. 7 ФСО III, в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

3.1. Специальные допущения

Специальные допущения отсутствуют.

3.2. Иные допущения

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав (данное условие может быть уточнено и изменено в процессе проведения оценки, путем направления Заказчиком Исполнителю соответствующего письма).
2. Заказчик и Исполнитель признают согласованными допущения и ограничения, предусмотренные соответственно разделами два и три ФСО III, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 200 от 14.04.2022, принятые и установленные Оценщиком на любом этапе процесса оценки, которые отсутствуют в настоящем Задании на оценку, но необходимы для определения стоимости и будут в обязательном порядке раскрыты Оценщиком в Отчете об оценке.
3. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с уточнением прав. Оцениваемые права считаются достоверными. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в задании на оценку или в отчете об оценке.
4. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять стоимость объекта оценки.
5. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в не задокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.
6. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.

7. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.

8. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.

9. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

10. В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

3.3. Ограничения оценки

1. Исполнитель не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую собственность. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объект оценки.

2. Исполнитель не проводит технического аудита состояния объекта оценки, финансового аудита и прочей проверки полученной от Заказчика информации и исходит из допущения и достоверности всех полученных документов, письменных и устных комментариев менеджмента Заказчика.

3. Исполнитель не проводит проверку законности получения владельцем имущественных прав на объект оценки.

4. Результат рыночной стоимости приводится единой величиной в рублях без границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

5. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на стоимость объекта оценки.

6. В соответствии с заданием на оценку, проведение оценки объекта недвижимости не предполагает выезд Исполнителя на осмотр и фотографирование объекта оценки. Заказчиком предоставлены фотографии объекта оценки. Оценщик исходит из допущения, что фотографии, предоставленные Заказчиком, соответствуют действительности. В случае, если выяснится, что предоставленные Заказчиком фотографии не соответствуют объекту оценки на дату оценки, настоящий Отчет подлежит отзыву, а определенная в нем величина стоимости – перерасчету.

3.4. Ограничения на использование, распространение и публикацию

1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.

2. Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик



Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

3. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.

4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

Представленные в данном разделе допущения и ограничения не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

ФИО управляющего:	арбитражного Поповцев Михаил Юрьевич
Реквизиты:	Членство в СРО: член Саморегулируемой межрегиональной общественной организации «Ассоциация антикризисных управляющих» (ИНН 6315944042, ОГРН 1026300003751, адрес: 443072, г. Самара, Московское шоссе, 18-й км) Регистрационный номер в СРО - № 961
Адрес прописки:	625520, Тюменская обл., Тюменский р-н., р.п. Богандинский, ул. Ленина, д. 21

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1084345132640
Дата присвоения ОГРН:	25 июля 2008 года
Банковские реквизиты:	р/с 40702810527000003314 в ПАО Сбербанк России Кировское отделение № 8612, к/с 30101810500000000609, БИК 043304609
Адрес местоположения Исполнителя:	610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Спасская, д. 43, к. 1, офис 309
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8 (8332) 74-71-71 e-mail: info@cn-ocenka.ru; сайт: https://cn-ocenka.ru
Сведения о соблюдении требований к юридическому лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» имеет в штате двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; - ответственность ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» застрахована, сведения о страховании представлены ниже; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации,

	копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;
Страховой полис Исполнителя:	Страховой полис №25160B4000508, выдан CAO «ВСК» 29.09.2025 г., срок действия с 05.10.2025 г. по 04.10.2026 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик	Шишкина Виктория Вячеславовна, работающая на основании трудового договора б/н от 11 сентября 2017 года с ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включена в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» ² 28 ноября 2016 года, регистрационный номер 010038 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0002971)
Местонахождение саморегулируемой организации:	105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2
Местонахождение Оценщика:	610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Спасская, д. 43, к. 1, офис 309
Контактный телефон оценщика, адрес электронной почты:	Тел.: 8 (8332) 74-71-71 e-mail: info@cn-ocenka.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	- Диплом о профессиональной переподготовке 432403583528 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис №25160B4000509, выдан CAO «ВСК» 26.09.2025 г., срок действия с 28.09.2025 г. по 27.09.2026 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2013 года
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038376-1 от 07 июня 2024 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 043187-2 от 16 августа 2024 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 044647-3 от 11 октября 2024 г.
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Шишкина Виктория Вячеславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шишкина Виктория Вячеславовна 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.

² С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).



	Оценщик Шишкина Виктория Вячеславовна 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

4.4. Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое помещение, общая площадь: 18,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2. Кадастровый номер: 77:09:0001017:1818
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № О-108/2025 на проведение оценки от «06» ноября 2025 года между ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» и Арбитражным управляющим Поповцевым Михаилом Юрьевичем
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты, полученные по итогам выполнения работ, могут быть использованы Заказчиком оценки для последующей реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Отчет об оценке не может быть использован для иных целей
Балансовая/остаточная стоимость:	Данные отсутствуют (объект оценки находится в собственности физ.лица)
Дата оценки:	17 ноября 2025 года

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение, общая площадь: 18,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2. Кадастровый номер: 77:09:0001017:1818	5 654 517 рублей (Пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот семнадцать рублей)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости округлённо, руб.
Нежилое помещение, общая площадь: 18,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2. Кадастровый номер: 77:09:0001017:1818	5 655 000 рублей (Пять миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч рублей)

РАЗДЕЛ 6. Основные понятия и методология оценки

6.1. Общие понятия и определения

Согласно положениям ФСО-I-ФСО-VI в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия "должен", "следует", "может" в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- 1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- 2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец

вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Процесс оценки включает следующие действия:

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

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 05.06.2025 г.
--	--

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

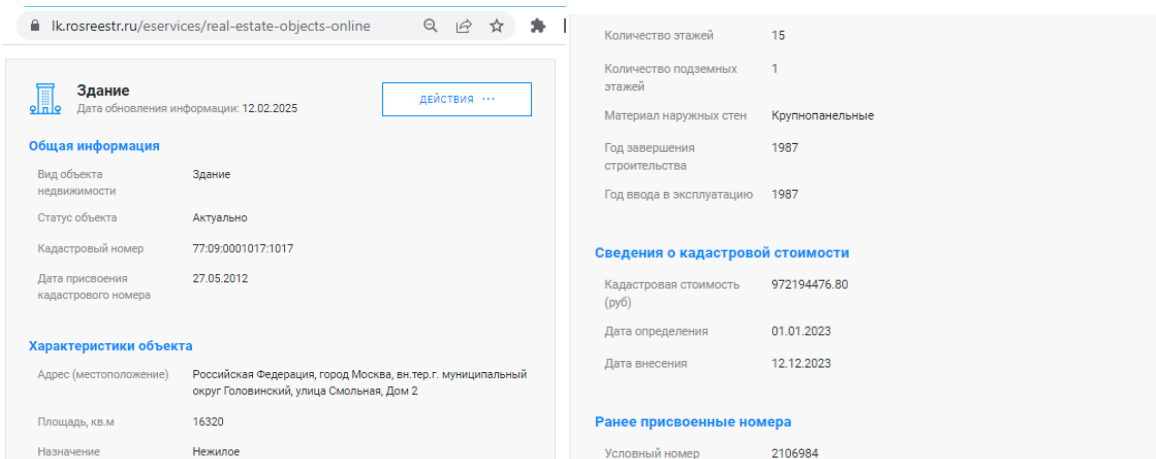
Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки является: Нежилое помещение, общая площадь: 18,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2. Кадастровый номер: 77:09:0001017:1818.

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение – апартаменты. На дату оценки объект оценки используется в качестве апартаментов. Уровень отделки оцениваемого помещения – типовой ремонт (отделка «стандарт»).

Объект оценки является неотъемлемой частью нежилого здания с кадастровым номером: 77:09:0001017:1017. Ниже по данным портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>) раздел Электронные услуги и сервисы - Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) приведено описание нежилого здания, частью которого является объект оценки. Данные о конструктивных элементах объекта систематизированы в нижеприведенной таблице.

Таблица №7.1.1. Количественные и качественные характеристики здания, частью которого является оцениваемый объект

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Тип объекта	Нежилое здание (Бизнес-центр SMOLA (Смола))	- Данные портала Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservice/s/real-estate-objects-online
Кадастровый номер	77:09:0001017:1017	
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, Дом 2	
Этажность	Количество этажей - 15 Количество подземных этажей - 1	
Площадь, кв.м.	16320	
Год постройки	1987	
Конструктивные элементы:		
Фундамент	Железобетонный	
Стены	Крупнопанельные	
Перекрытия	Железобетонные	
Инженерные системы:	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	



The screenshot displays the 'Здание' (Building) section of the Rosreestr portal. It includes a 'Действия' (Actions) button and a 'Дата обновления информации: 12.02.2025' (Information update date: 12.02.2025). The 'Общая информация' (General information) section lists: Вид объекта недвижимости (Object type) as 'Здание' (Building), Статус объекта (Object status) as 'Актуально' (Actual), Кадастровый номер (Cadastral number) as 77:09:0001017:1017, Дата присвоения кадастрового номера (Cadastral number assignment date) as 27.05.2012. The 'Характеристики объекта' (Object characteristics) section lists: Адрес (местоположение) (Address (location)) as 'Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, Дом 2' (Russian Federation, Moscow, vn.ter.g. municipal district Golovinskiy, Smolnaya Street, House 2), Площадь, кв.м (Area, sq.m) as 16320, and Назначение (Designation) as 'Нежилое' (Non-residential). The 'Сведения о кадастровой стоимости' (Cadastral value information) section lists: Кадастровая стоимость (руб) (Cadastral value (rub)) as 972194476.80, Дата определения (Date of determination) as 01.01.2023, and Дата внесения (Date of entry) as 12.12.2023. The 'Ранее присвоенные номера' (Previously assigned numbers) section lists: Условный номер (Conditional number) as 2106984.

Рисунок 7.1.1. Справочная информация по объекту недвижимости с кадастровым номером 77:09:0001017:1017. Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Ниже в таблице приведено описание объекта оценки.

Таблица №7.1.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на объект оценки	Собственность № 77:09:0001017:1818-77/051/2023-11 от 08.09.2023 Правообладатель: Ларина Оксана Валериевна	- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 05.06.2025 г.
Существующие ограничения прав	- Ипотека в силу закона № 77:09:0001017:1818-77/051/2023-12 от 08.09.2023 - Запрещение регистрации № 77:09:0001017:1818-77/055/2025-15 от 02.07.2025	
Физические свойства объекта оценки, описание конструктивных элементов		
Общая площадь	18,3 кв.м.	- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 05.06.2025 г.
Этаж расположения	2	
Оконные проемы	пвх	
Дверные проемы	входная дверь - железная, межкомнатная - МДФ	
Внутренняя отделка	полы – плитка стены – окраска, обои, плитка потолок – окраска	
Коммуникации	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	
Улучшения	Кондиционер, пожарная сигнализация	
Характеристики местоположения объекта оценки		
Адрес объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2	- Данные портала Росреестр https://lk.rosreestr.ru/e-services/real-estate-objects-online - Источник картографической информации — Яндекс. Карты (https://yandex.ru/maps)
Район, общая характеристика	Объект оценки расположен в бизнес-центре SMOLA (Смола) <i>Про бизнес-центр:</i> Бизнес-центр на улице Смольная, 2 находится в CAO Москвы, в районе Головинский, рядом с Кронштадским бульваром и улицей Авангардная, недалеко от Ленинградского и Головинского шоссе, на расстоянии примерно одного километра от метро «Водный стадион», примерно в двадцати метрах от остановки «Гимназия № 1853» В БЦ на улице Смольная, 2 есть два лифта (в том числе, один грузовой), спринклерная система пожаротушения, круглосуточная охрана, система видеонаблюдения, комфортная зона ожидания в холле, центральная рецепция, парковочная зона, собственная управляющая компания и клининговая служба. Действует пропускная система. Здесь работают десятки различных организации из разных сфер бизнеса - строительные, консалтинговые, телекоммуникационные, логистические, ювелирные компании, научно-исследовательский институт. архитектурное бюро, конструкторское бюро, рекламное агентство, студия веб-дизайна, праздничное агентство, адвокатское бюро, клуб путешествий, пиццерия, автосалон, различные магазины и интернет-магазины, спортивные секции, кофейня	
Плотность застройки	Высокая	
Тип застройки окружения	Рядом находятся филиал Сбербанка, Финансовый университет, супермаркет «Пятерочка», торговые центры «Водный», «Крона», музей «Родник», Кронштадский сквер, парк «У Головинских прудов», Головинские пруды. Расположение бизнес-центра позволяет быстрее и удобнее добираться до международного аэропорта «Шереметьево».	
Характеристика доступности	Хорошая	
Прочие характеристики объекта оценки		
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818	
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	1 299 334,95	- Данные портала Росреестр https://lk.rosreestr.ru/e-services/real-estate-objects-online

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Помещение
Дата обновления информации: 29.12.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818
Дата присвоения кадастрового номера	04.04.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2
Площадь, кв.м	18.3
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1299334.95
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	28.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:09:0001017:1818-77/051/2023-11 от 08.09.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 77:09:0001017:1818-77/051/2023-12 от 08.09.2023 Запрещение регистрации № 77:09:0001017:1818-77/055/2025-15 от 02.07.2025

Рисунок 7.1.2. Справочная информация по объекту недвижимости с кадастровым номером 77:09:0001017:1818. Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

7.2. Общая характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2.

Общая информация г. Москва³

Москва - столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 274 285 человек (2025), что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению. По данным ООН, является лучшим городом мира по качеству жизни и развитию инфраструктуры.

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. История города насчитывает, по меньшей мере, 878 лет: первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

³ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов был включён в состав Москвы и утратил свой статус.

Москва — популярный туристический центр. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год).



Рисунок 7.2.1. Карта г. Москва, источник: <https://yandex.ru/images/>

Общая информация Северного административного округа ⁴

Северный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы.

Сокращённое название — CAO. В округе расположено 8 крупных промышленных зон. Округ имеет свои гербовую эмблему и флаг. Административный округ включает в себя 16 районов города. Код CAO по ОКATO — 45 277 000 000.

Префект с 12 ноября 2021 года — Изутдинов Гаджимурад Изамутдинович. Управление округом осуществляет префектура CAO и прочие окружные органы власти.

Северный административный округ образован 10 июля 1991 года распоряжением мэра города Москва № 47-РМ «Об образовании административных округов в г. Москве» в связи с новым административно-территориальным делением столицы Российской Федерации — России. Сейчас CAO занимает площадь 109,9 км², с населением около 1 600 000 человек. Территория округа начинается от Белорусского вокзала и доходит до Московской кольцевой автомобильной дороги, а также включает в себя отдельно расположенный Молжаниновский район.

⁴ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Северный_административный_округ



Округ создан на территориях Москвы и Московской области, которая в XIX веке практически не попадала в Московскую городскую черту, за исключением местностей: Ямское поле, Петровский парк и Бутырская слобода. В конце XIX века на будущей территории САО находилось около трёх десятков владельческих сёл, деревень и хуторов, а также несколько небольших фабричных и заводских посёлков, к которым добавлялись пристанционные и дачные посёлки. Граница, в начале XX века, между Москвой и земством в Московском уезде, проходила по Скаковой улице, затем по Пеговскому переулку (теперь улица Серёгина), Верхней и Нижней Масловке. На территории, прилегавшей к Бутырке, границей с земством служили улица Раздельная (сейчас она сохранилась лишь частично), а также Царский проезд — современная 1-я Хуторская улица, далее шли волости уезда: Всехсвятская, Ростокинская, Троицкая и Черкизовская.

В 1991 году в Северный административный округ вошли территории бывших московских районов: Ленинградского, Железнодорожного, Тимирязевского, Фрунзенского, частично Свердловского и Краснопресненского.

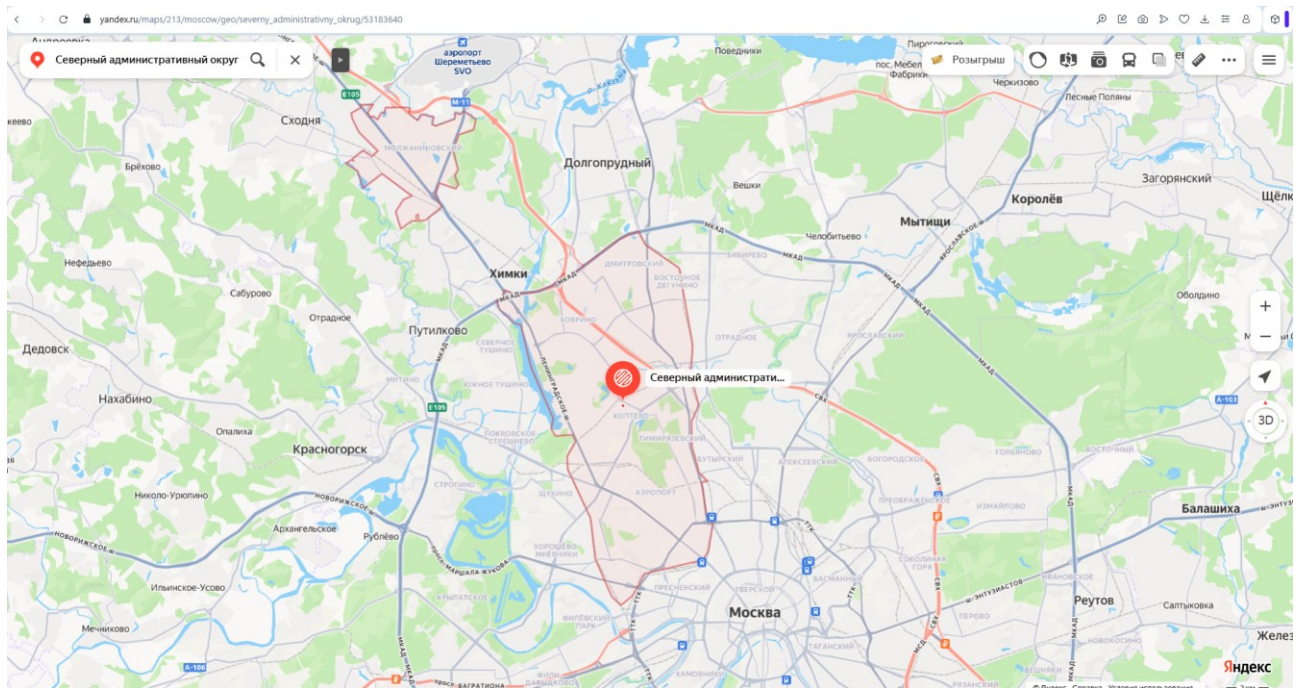


Рисунок 7.2.2. Северный административный округ г. Москвы, источник: <https://yandex.ru/images/>

Общая информация района Головинский⁵

Головинский район — район, расположенный в Северном административном округе Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Головинский.

Границы

Граница Головинского района проходит: по оси Ленинградского ш., далее по северной границе домовладения № 45 по Ленинградскому ш., оси Химкинского водохранилища, осям: безымянного проезда у южной границы парка Речного вокзала, Ленинградского ш., Флотской, Онежской, Фестивальной улиц, осям: Октябрьской ЖД и Малого кольца МЖД, осям: Михалковского путепровода, Михалковской ул., Головинского ш. до Ленинградского ш.

История

В истории Головинского района переплелись истории трех сёл: Никольского, Головина и Михалкова. История каждого из них по-своему удивительна и неповторима.

⁵ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Головинский_район



О селе Никольском первые упоминания в документах появляются в 1498 году, а о селе Головино — в начале XVI столетия. Головино было культурным и духовным центром для московских дачников и паломников благодаря Казанской Головинской обители, построенной в конце XIX века.

Усадьба Михалково, которая была построена в XVII веке, принадлежала в своё время людям, оставившим немалый след в российской истории. Среди них и Екатерина Дашкова — участница дворцового переворота, приведшего на русский престол её тезку, императрицу Екатерину II, граф Н. И. Панин — вице-канцлер и воспитатель молодого наследника престола, генерал-аншеф П. И. Панин, участник русско-турецкой войны, внёсший в проект усадьбы идею реминисценций о покорённой крепости Бендеры. Существуют веские основания полагать, что автором проекта являлся В. И. Баженов.

Название района «Головинский», по мнению большинства историков и краеведов, происходит от прозвища первого местного землевладельца, боярина Ивана Ховрина — Голова.

После разрухи Смутного времени Головино поднимается довольно быстро. Причина проста: царь Михаил Федорович, первый из Романовых, полюбил Марию Хлопову — дочь Гавриилы Васильевича Хлопова, владельца этого имения. Однако интриги Салтыковых (родственников матери молодого царя) расстроили свадьбу, и всех Хлоповых либо сослали в Сибирь, либо лишили средств к существованию. Селение приходит в упадок.

За два с половиной века Головино несколько десятков раз меняет владельцев. Лишь в 1850 году здесь появляется типично помещичья усадьба — одноэтажный с парадного фасада и двухэтажный со двора главный дом, крытая терраса, длинный деревянный флигель, предназначенный для торжеств и балов. При входе в небольшую рощу была оранжерея, сразу же прославившаяся на всю округу своими персиковыми деревьями.

Владелица усадьбы в 1860—1870 годах, В. И. Головина, была человеком глубоко религиозным, давала приют странникам и богомольцам. И после её смерти в 1880 году здесь сначала устроили дом-богательню, а спустя год — Казанскую религиозную православную женскую общину.

В 1882 году община построила церковь Казанской иконы Божьей Матери. Позже указом Александра III за общиной были закреплены окрестные земли, а в 1886 году Синод постановил переименовать общину в Казанский Головинский общежитийский монастырь. При монастыре открыли больницу, богательню, школу. В Первую мировую войну сёстры-насельницы выхаживали раненых, собирали тёплые вещи и книги для воевавших.

Отношения с советской властью сначала были взаимно терпимые: в 1919 году в монастыре развернули госпиталь, и Наркомат здравоохранения выделял ежемесячно по 500 рублей на его содержание (впрочем, сумма по тем временам совсем символическая), но в 1922 году началась кампания по изъятию церковных ценностей и монастырь был разграблен большевиками.

В последний раз звенели колокола Головинского монастыря на Пасху в 1929 году. Послушники распустили по домам, а сестёр выслали — кого в зону, а кого на стройки социализма. Монастырские помещения превратили в общежития, просуществовавшие до 1970 года, потом их снесли и построили 12-этажные дома. До нашего времени сохранилась лишь колокольня. Село Головино исчезло, но его название сохранилось в Головинском шоссе, Головинских прудах, а с 1991 года — в названии района.

В 1930-е годы началась промышленная застройка, чему способствовал ввод в действие канала им. Москвы. В 1960-х годах началась активная жилая застройка района.

В настоящее время это самый большой промышленный и жилой район в Северном округе города Москвы с хорошо развитой транспортной инфраструктурой.

Инфраструктура

Территория района — 1089 га. На территории района находится станция метрополитена «Водный стадион», развита сеть наземного общественного транспорта. В районе функционируют 50 промышленных, строительных и транспортных предприятий (фабрика им. Петра Алексеева, ювелирный завод «Кристалл», заводы «Технолог», «Моссельмаш» и др.), несколько вузов (в т. ч. Московский государственный технический университет гражданской авиации) и НИИ (исследовательский центр им. М. В. Келдыша, автомоторный институт — НАМИ и др.) В районе 9 общеобразовательных школ, 13 детских дошкольных учреждений, школа-интернат, 4 колледжа, 1 детская музыкальная школа, 5 библиотек, Дом культуры «Онежский», современный центр культуры и искусства. Население района обслуживают 4 поликлиники, детская больница, 101 предприятие торговли, 26 — общественного питания, 30 предприятий службы быта, 3 продовольственных рынка.

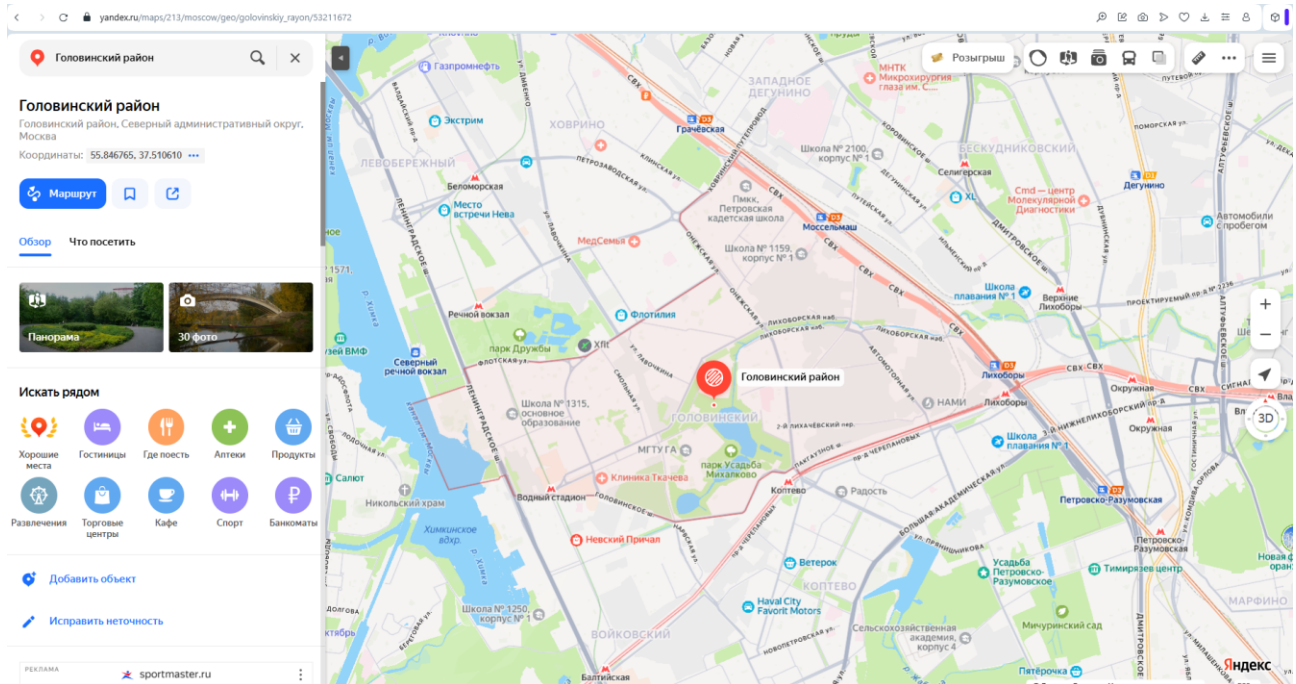


Рисунок 7.2.3. Головинский район на карте г. Москвы, источник: <https://yandex.ru/images/>

Ниже представлено местоположение объекта оценки на карте г. Москва.

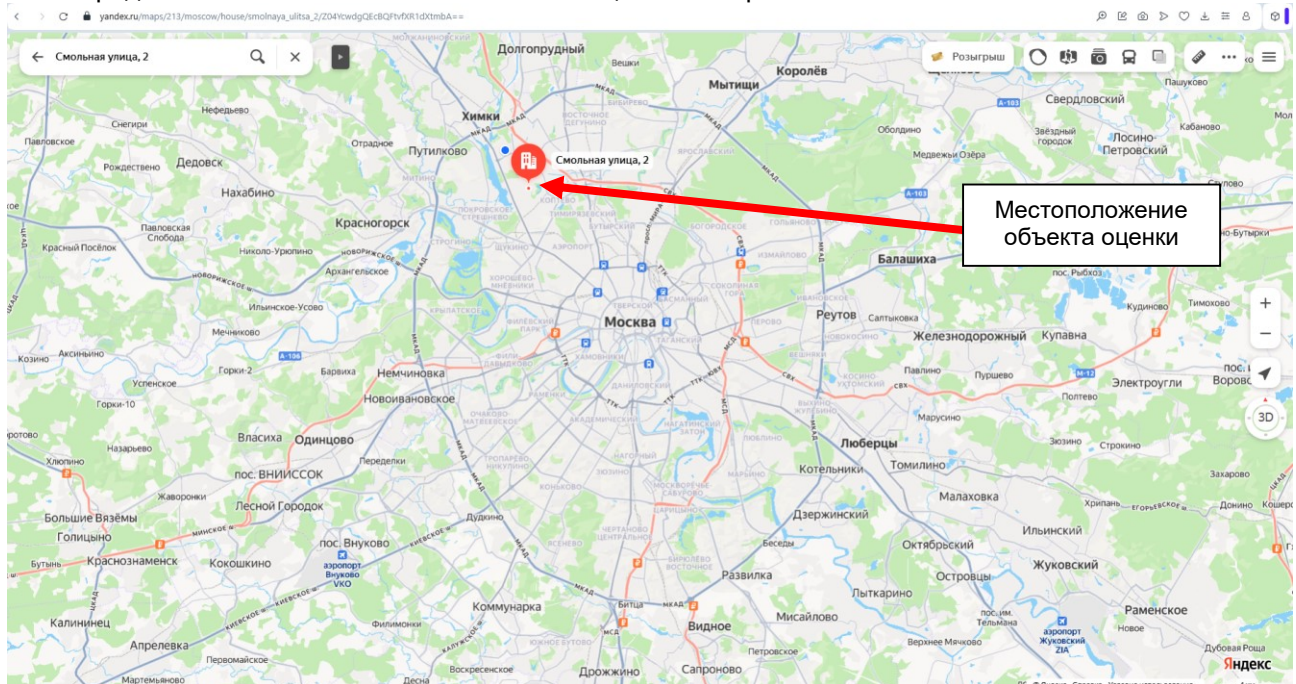


Рисунок 7.2.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва, источник: <https://yandex.ru/maps/>

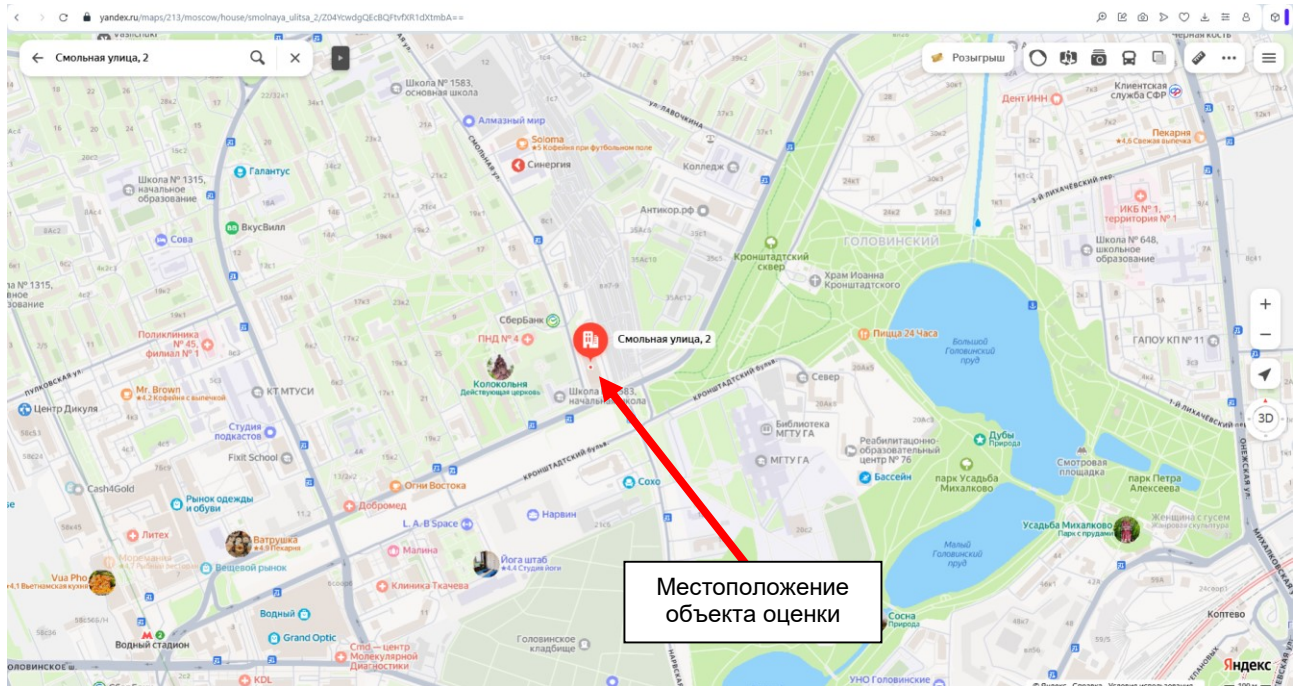


Рисунок 7.2.5. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва, источник: <https://yandex.ru/maps/>

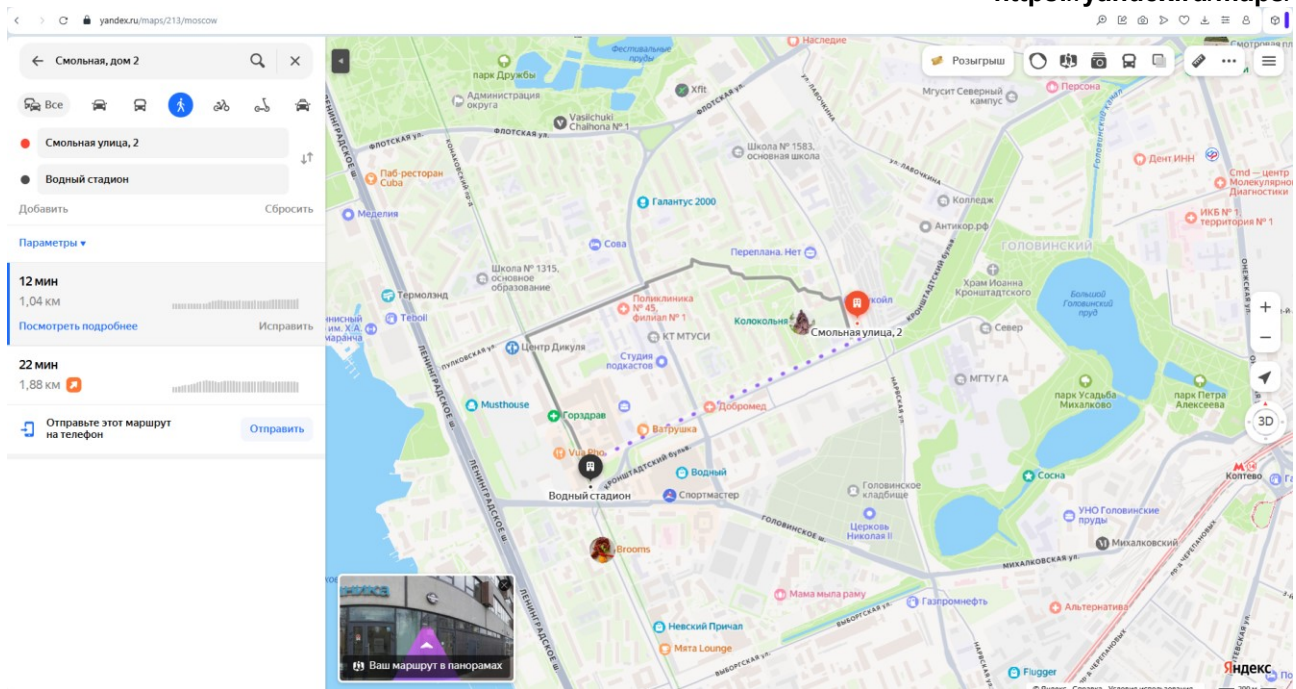


Рисунок 7.2.6. Удаленность объекта оценки от станции метро. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Дополнительно к вышеприведенному описанию оцениваемого объекта предлагаются фотоматериалы, предоставленные Заказчиком оценки.

7.3. Фотографии объекта оценки

Фото 1-5. Здание с кадастровым номером: 77:09:0001017:1017, частью которого является оцениваемый объект

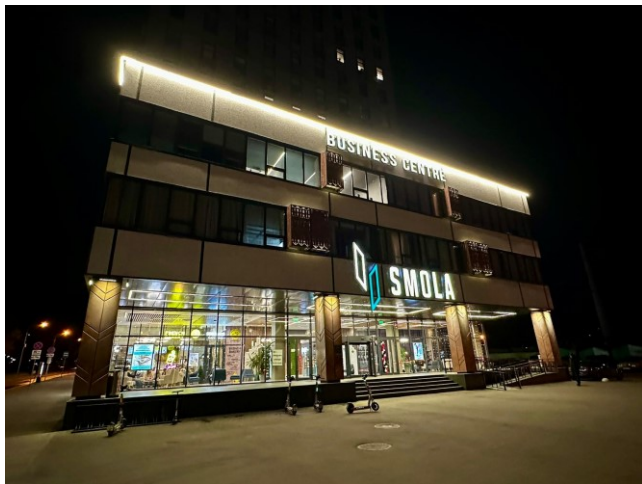


Фото 6-11. Места общего пользования



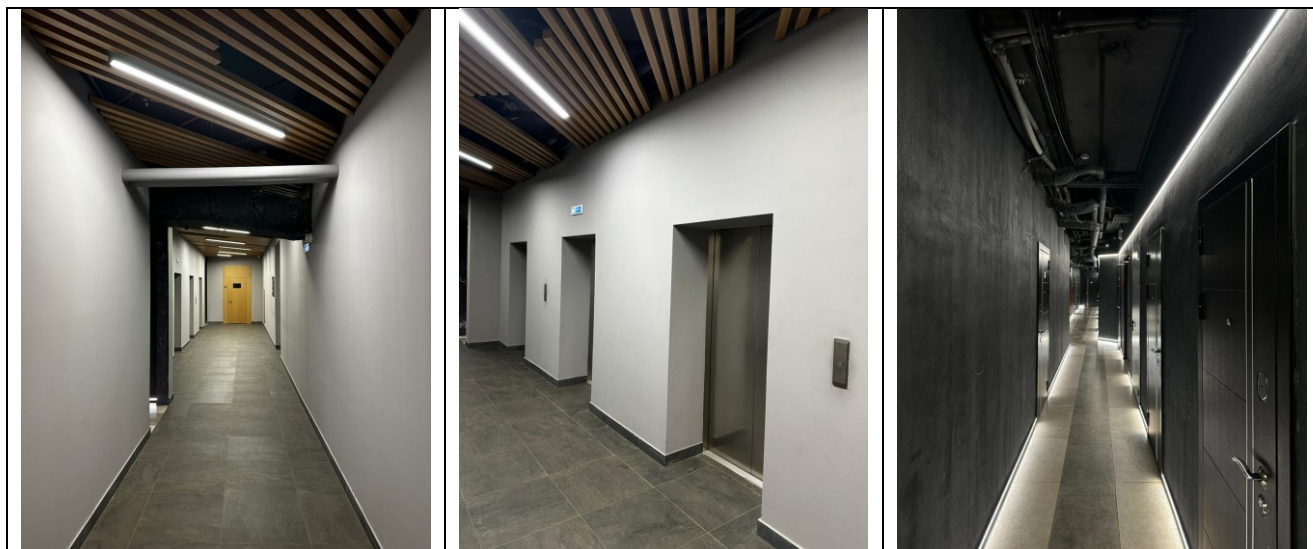


Фото 12-25. Нежилое помещение с кадастровым номером: 77:09:0001017:1818





РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

В рамках настоящего раздела приведена информация, наиболее приближенная к дате оценки, имеющаяся в открытом доступе.

8.1.1. Экономическая ситуация в России

О текущей ценовой ситуации. 12 ноября 2025 года⁶

За период с 6 по 10 ноября 2025 года (5 дней) инфляция составила 0,09% н/н.

На продовольственные товары цены изменились на 0,19% н/н, в том числе на продукты питания за исключением овощей и фруктов на 0,06% н/н, на плодоовощную продукцию – на 1,66% н/н. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,03% н/н, в секторе наблюдаемых услуг⁷ темпы роста цен составили 0,07% н/н.

Потребительская инфляция с 6 по 10 ноября

1. За период с 6 по 10 ноября 2025 года потребительские цены изменились на 0,09% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,19% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – 1,7% н/н. Снизились темпы роста цен на помидоры, огурцы, а также бананы. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,06% н/н. Снизились темпы роста цен на масло подсолнечное (до 0,1% н/н), подешевел сыр (-0,1%), ускорилось удешевление масла сливочного (до -0,2% н/н). Цены на молочную продукцию, а также на макаронные и крупяные изделия не изменились. Снизились темпы роста цен на рыбопродукты (до 0,1% н/н), хлеб (до 0,1% н/н), говядину (до 0,1% н/н), а также яйца (до 0,4% н/н), сохранилось удешевление сахара (-0,4% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,03% н/н. Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,04% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили снизились до 0,04% н/н – стабильны цены на отечественные авто (0,0% н/н), на иномарки темпы роста цен практически на уровне прошлой недели (0,1% н/н). Сохранилось удешевление строительных материалов (-0,09% н/н), цены на медикаменты не изменились (0,0% н/н). Ускорилось снижение цен на обувь (до -0,4% н/н). На бензин цены снизились (-0,18% н/н), на дизельное топливо рост цен замедлился до 0,20% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за период с 6 по 10 ноября умеренный рост цен на 0,07% н/н. Рост цен на услуги гостиниц замедлился до 0,04% н/н, услуги санаториев подешевели на -0,1% н/н. Темпы роста цен на услуги по восстановлению зуба пломбой снизились до 0,1% н/н, на бытовые услуги – сохранились на уровне прошлой недели (0,3% н/н).

Мировые рынки

5. В октябре индекс продовольственных цен ФАО снизился на 1,6% к сентябрю и на -0,3% к аналогичному периоду 2024 г. (в сентябре -1,0% м/м и +3,1% г/г), что было обусловлено уменьшением индексов для мяса (-2,0%), молочной продукции (-3,4%), зерновых (-1,3%) и сахара (-5,3%). Индекс для растительных масел вырос на 0,9% м/м.

В период с 6 по 10 ноября на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,3% (-0,6% недель ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 2,1% г/г.

⁶Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/47fac021f7c7d9a5a784b8d779c76ec1/O%20tekushchey%20tsenovoy%20situatsii.%2012%20noyabrya%202025%20goda.pdf>

⁷Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги



В отчетный период сохраняется отрицательная динамика в ценах на пшеницу во Франции (-0,6%), белый сахар (-1,1%) и пальмовое масло (-0,4%). После снижения недель ранее выросли цены на соевое масло (+2,5%), говядину (+4,2%) и свинину (+4,8%). Продолжился рост цен на соевые бобы (+2,0%). Пшеница в США, кукуруза и сахар-сырец стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 0,5% (-5,0% недель ранее) в связи с удорожанием азотных удобрений (+0,9%). Стоимость смешанных удобрений не изменилась относительно прошлой недели. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения выросли на 22,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отмечается снижение цен на 0,4% (стабилизация на прошлой неделе). Вторую неделю подряд уменьшаются цены на железную руду (-1,1%) и металлопрокат (-0,5%), в то время как стоимость арматуры незначительно выросла (+0,3%). После увеличения недель ранее подешевел металлолом (-0,3%). В годовом выражении в ноябре цены на черные металлы сократились на 3,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 1,1% (-2,0% недель ранее) на фоне удорожания алюминия (+1,4%), меди (+1,4%) и никеля (+0,4%). В годовом выражении в ноябре цены на цветные металлы выросли на 6,7% г/г.

8.1.2. О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 августа 2025 года⁸

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май - июль 2025 г. составила 7 406,2 тыс. человек, в их числе 7 350,2 тыс. человек или 99,2 % были заняты в экономике и 56,0 тыс. человек (0,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2025г. составила 15 152 человек, из них 10 958 человек имели статус безработного, из них 8 230 человек получали пособие по безработице.

На конец июля 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

В июле 2025 г. признано безработными 2 593 человека (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 204 человека).

Численность трудоустроенных безработных в июле 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 569 человек и составила 1 076 человек.

К концу июля 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,26 человека.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2025 г. по сравнению с январем-июлем 2024 г. составил 106,3%, в июле 2025 г. по сравнению с июнем 2025 г. – 104,7%.

В январе-июле 2025 г. по сравнению с январем-июлем 2024 г. индекс потребительских цен составил 108,5%, в том числе на продовольственные товары – 108,3%, непродовольственные товары – 103,4%, услуги – 113,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2025 г. составила 9 338,72 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,7%, с декабрем 2024 г. увеличилась на 8,8%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчёте на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27 302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля.

⁸ Источник информации: <https://mtuf.ru/upload/iblock/5cc/5cc8d133696d4734385ce16e1cd7bde3.pdf>



Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2025 г. составила 177 008,3 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2024 г. на 13,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2025 г. составила 105,3% к уровню июня 2024 г.

На 1 июля 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 097 305 единиц.

В июле 2025 года зарегистрировано 5,0 тыс. организаций (в июле 2024 г. – 6,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 8,2 тыс. (в июле 2024 г. – 3,9 тыс. организаций).

В январе-июне 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 3 618,0 млрд рублей (10,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 555,6 млрд рублей, 4,5 тыс. организаций – убыток на сумму 1 937,6 млрд рублей).

На 1 июля 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 103 034,8 млрд рублей, из неё просроченная – 2 347,0 млрд рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2024 г. – 2,0%, на 1 июня 2025 года – 2,2%).

Кредиторская задолженность на 1 июля 2025 г. составила 49 914,4 млрд рублей, из неё просроченная – 2 161,8 млрд рублей или 4,4 % от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2024 г. – 3,7%, на 1 июня 2025 г. – 4,4%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2025 г. составила 44 954,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 767,4 млрд рублей или 6,2% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2024 г. – 5,1%, на 1 июня 2025 г. – 5,9%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец июля 2025 г. составила 123,5 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 8,1 млн рублей (на 6,1%).

На конец июля 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней составляет 9 604 тыс. рублей.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

1. Рынок жилой недвижимости:

- 1.1. Рынок земельных участков под строительство объектов жилого назначения.
- 1.2. Рынок квартир.
- 1.3. Рынок жилых домов, в том числе загородная недвижимость.
- 1.4. Рынок таунхаусов.
- 1.5. Рынок объектов жилого назначения, незавершенных строительством.

2. Рынок коммерческой недвижимости:

2.1. Рынок земельных участков, под строительство и эксплуатацию объектов коммерческого назначения:

- 2.1.1. Рынок земельных участков под строительство объектов административного назначения.
- 2.1.2. Рынок земельных участков под строительство объектов торгового назначения.
- 2.1.3. Рынок земельных участков под строительство объектов производственно-складского назначения.

- 2.1.4. Рынок земельных участков под строительство гостиниц.
- 2.1.5. Рынок земельных участков под строительство АЗС и придорожный сервис.
- 2.1.6. Рынок земельных участков для сельскохозяйственного использования.

2.2. Рынок комплексов недвижимого имущества:

2.2.1. Рынок складских комплексов:

- 2.2.1.1. Рынок складских комплексов класса «А».
- 2.2.1.2. Рынок складских комплексов класса «В».
- 2.2.1.3. Рынок складских комплексов класса «В±».

2.2.2. Рынок офисно-складских комплексов:

- 2.2.2.1. Рынок офисно-складских комплексов класса «А».
- 2.2.2.2. Рынок офисно-складских комплексов класса «В».
- 2.2.2.3. Рынок офисно-складских комплексов класса «В±».

2.2.3. Рынок многофункциональных комплексов.

2.2.4. Рынок производственно-складских баз (в данную категорию также входят складские и офисно-складские комплексы класса «С» и ниже).

2.3. Рынок отдельно стоящих зданий:

2.3.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:

- 2.3.1.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «А».
- 2.3.1.2. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В».
- 2.3.1.3. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В±».

2.3.2. Рынок административных особняков.

2.3.3. Рынок зданий административного назначения (в данную категорию также входят бизнес центры класса «С» и ниже);

2.3.4. Рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:

- 2.3.4.1. Рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
- 2.3.4.2. Рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
- 2.3.4.3. Рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
- 2.3.4.4. Рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
- 2.3.4.5. Рынок отдельно стоящих зданий общепита.

2.3.5. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения:

- 2.3.5.1. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения.
- 2.3.5.2. Рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
- 2.3.5.3. Рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.

2.3.6. Рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.

2.3.7. Рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

2.4. Рынок помещений нежилого назначения:

2.4.1. Рынок помещений офисного назначения:

- 2.4.1.1. Рынок помещений офисного назначения класса «А».
- 2.4.1.2. Рынок помещений офисного назначения класса «В».
- 2.4.1.3. Рынок помещений офисного назначения класса «В±».
- 2.4.1.4. Рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.

2.4.2. Рынок помещений торгового назначения:

- 2.4.2.1. Рынок помещений торгового назначения в торговом центре.
- 2.4.2.2. Рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах.
- 2.4.2.3. Рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
- 2.4.2.4. Рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.

2.4.3. Рынок помещений свободного назначения:

2.4.3.1. Рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.

2.4.3.2. Рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

2.5. Рынок машиномест:

2.5.1. Рынок машиномест в крытых паркингах.

2.5.2. Рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.

2.5.3. Рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.

2.5.4. Рынок машиномест на открытых парковочных площадках.

2.5.5. Рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости (нежилые помещения – апартаменты)⁹. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко представленным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы источники информации, содержащие информацию о предложениях продажи апартаментов в г. Москва (в ближайшей окрестности оцениваемого объекта) на дату оценки в частности: <https://www.avito.ru> и др. Далее, Оценщик выбрал объявления, наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки. Данные представлены в таблице ниже.

⁹ Справочно: Апартаменты — это коммерческая недвижимость, которая юридически не относится к жилому фонду, но при этом располагает условиями для проживания. Внешне и по функционалу такие помещения могут не отличаться от обычных квартир или студий.

Правовой статус апартаментов до сих пор не определен. В действующем законодательстве определения «апартаменты» не существует, юридически это нежилые помещения.

Таблица №8.3.1. Выборка объявлений о предложениях продажи апартаментов в г. Москва (в ближайшей окрестности оцениваемого объекта) на дату оценки

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Этаж	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_234_m_215_et_7668484362	13.10.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/15	23,4	7 100 000	303 419
2	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_37_m_317_et_7654117046	28.10.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	3/17	25,3	11 400 000	450 593
3	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_24_m_217_et_7786355380	12.11.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	24,0	6 800 000	283 333
4	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314	19.10.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	22,5	7 500 000	333 333
5	https://onreal.ru/moskva/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/75209451	30.11.2024	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	14,6	4 650 000	318 493
6	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 7285168246)	07.11.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	12,0	3 950 000	329 167
7	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 4600395567)	01.05.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	13,0	4 300 000	330 769
	Среднее значение							335 587
	Минимальное значение							283 333
	Максимальное значение							450 593

Диапазон предложений продажи апартаментов в г. Москва (в ближайшей окрестности оцениваемого объекта) на дату оценки составил от 283 333 руб./кв.м до 450 593 руб./кв.м. Среднее значение по выборке равно 335 587 руб./кв.м. Разброс цен обусловлен тем, что в выборке представлены объекты разной площади, отделкой и т.д.

На основании этой таблицы была построена гистограмма, которая показывает распределение удельной стоимости квадратного метра из выборки.

На основании построенной гистограммы Оценщик делает вывод, что наибольшее количество объявлений по продаже апартаментов в г. Москва (в ближайшей окрестности оцениваемого объекта) на дату оценки лежит в диапазоне от 300 000 руб./кв.м. до 330 000 руб./кв.м.

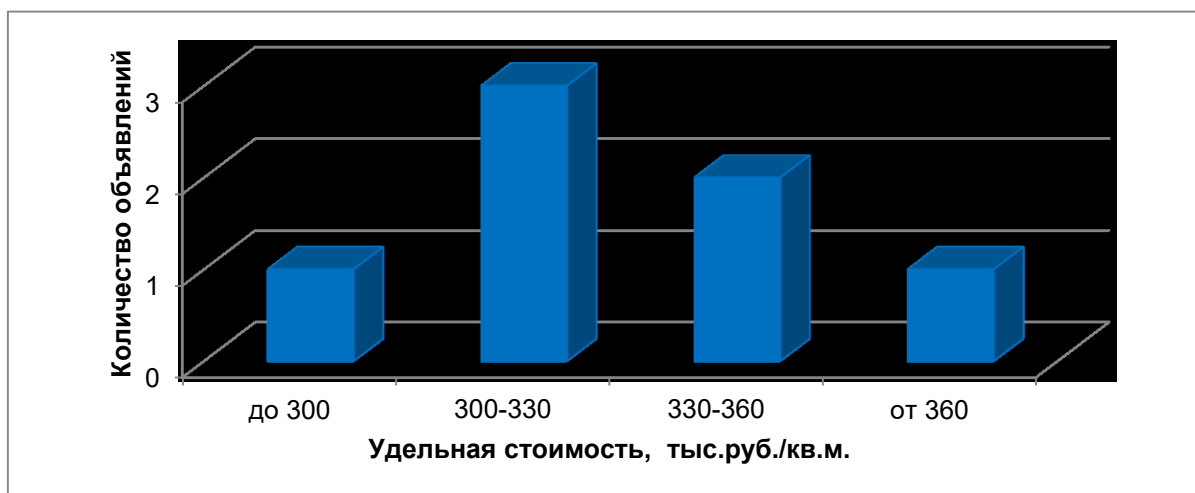


Рисунок 8.3.1. Распределение объявлений по удельной стоимости

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

Апартаменты — нормативно неурегулированный формат нежилых помещений, приспособляемых для проживания. Несмотря на то, что фактически апартаменты относятся к коммерческой недвижимости, сегодня они часто используются и позиционируются как постоянное места жительства. Внешне и по функционалу такие помещения могут не отличаться от обычных квартир или студий. Апартаменты могут находиться в административных зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы или бизнес-центра. Часто такие объекты возводят на месте старых заводов и промзон.

Таким образом, оценщик использует сегмент рынка недвижимости - квартиры, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

Корректировки внесены в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г.

• Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г., стр. 441 табл. 456.

Таблица №8.4.1. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», данные по Москве

3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности		Объект аналог		
		собствен ность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
Объ ект оцен ки	собственность	1,00	1,05	1,11
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,95	1,00	1,05
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,90	0,95	1,00



• Значения скидок на торг

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 466 табл. 490.

Таблица №8.4.2. Значения скидки на торг, данные по Москве

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
Массовое современное жилье	4.2%	2.1%	6.4%

• Элемент сравнения – статус населенного пункта

Местоположение недвижимости является основным фактором ценообразования недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г., стр. 112 табл. 22.

Таблица №8.4.3. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Москве

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		Объект аналог				
		Областн ой центр	Населенны е пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышлен ностью	Райцентры и поселки городского типа с сельскохоз яйственных районов	Прочие населенн ые пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,22	1,37	1,49	1,78
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,12	1,22	1,45
	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,89	1,00	1,09	1,29
	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,82	0,92	1,00	1,19
	Прочие населенные пункты	0,56	0,69	0,77	0,84	1,00

• Элемент сравнения – местонахождение в пределах города

В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 152 табл. 51.

Таблица №8.4.4. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		Объект аналог				
		Культурный и исторический центр	Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны
Объект оценки	Культурный и исторический центр	1,00	1,09	1,18	1,26	1,40
	Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,91	1,00	1,08	1,16	1,28
	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,93	1,00	1,07	1,18
	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,86	0,93	1,00	1,11
	Окраины городов, промзоны	0,71	0,78	0,84	0,90	1,00

• **Элемент сравнения – расстояние до ближайшей станции метро**

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 193 табл. 93.

Таблица №8.4.5. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Москве

Расстояние до ближайшей станции метро, м		Объект аналог			
		до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
Объект оценки	до 500	1,00	1,06	1,08	1,12
	от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
	от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,03
	от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

• **Элемент сравнения – наличие организованной парковки у дома**

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньше степени изношенности.

«Организованная парковка» - это место стоянки транспортных средств, представляющее собой участок проезжей части автомобильной дороги, улицы и дороги населенного пункта или прилегающей к ним территории, организованной в соответствии с правилами дорожного движения и другими ТНПА, утвержденными установленном порядке (может быть установлен дорожный знак или шлагбаум). При этом организованная парковка может быть, как открытой (транспортные средства располагаются на земле, без каких-либо навесов, под открытым небом), так и закрытой (навес, подземная парковка, многоуровневая и т.п.).

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 223 табл. 140., стр. 225 табл. 147.

Таблица №8.4.6. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», данные по Москве

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог	
		организованная	без парковки
Объект оценки	организованная	1,00	1,11
	без парковки	0,90	1,00

Таблица №8.4.7. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», данные по Москве

3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		организованная	без парковки
Объект оценки	организованная	1,00	1,10
	без парковки	0,91	1,00

• **Элемент сравнения – физическое состояние дома**

Очевидно, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира, влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 347 табл. 321.

Таблица №8.4.8. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», данные по Москве

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,31
	удовлетворительное	0,85	1,00	1,12
	неудовлетворительное	0,77	0,90	1,00

• **Элемент сравнения – материал стен**

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 250 табл. 182.

- К объектам в подгруппе «кирпичные» относится жилье, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами;

- К объектам в подгруппе «панельные» относится жилье, расположенное в панельных, блочных, монолитно-панельных домах;

- К объектам в подгруппе «монолитные» относится жилье, расположенное в монолитных постройках.

Таблица №8.4.9. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по Москве

2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		Кирпичные стены	Монолитные стены	Панельные стены
Объект оценки	Кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	Монолитные стены	0,94	1,00	1,01
	Панельные стены	0,93	0,99	1,00

• **Элемент сравнения – количество комнат**

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трехкомнатные и более трех комнат квартиры.

На рынке недвижимости удельная цена меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м. в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м. в двухкомнатной/трехкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв.м в четырех- и более-комнатной квартире.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 266 табл. 206, стр. 269 табл. 213.

Таблица №8.4.10. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», данные по Москве

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,07	1,15
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,07

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки	Аналог		
	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
4- и более комнатная	0,87	0,93	1,00

Таблица №8.4.11. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», данные по Москве

3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности	Аналог		
	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,10
	2-3-комнатная	0,91	1,00
	4- и более комнатная	0,87	0,96

• **Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)**

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная цена.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 278 рис. 57 (данные по Москве).

Значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного кв.м. от общей площади, имеет вид:

$$y = 1,25x^{-0,08},$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади;

x – общая площадь объекта, кв.м.

Величина корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K_m = ((y^{об} / y^{ан}) - 1) \times 100\%,$$

где:

K_m – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

$y^{об}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого объекта;

$y^{ан}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости аналога.

Таким образом, корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле:

$$K_m = ((1,25x_o^{-0,08} / (1,25x_a^{-0,08}) - 1) \times 100\%,$$

где:

K_m – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

• **Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии**

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 335 табл. 304.

Таблица №8.4.12. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Москве

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности	Аналог	
	есть	нет
Объект оценки	есть	1,00
	нет	0,92

• **Элемент сравнения – этаж расположения**

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда

существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес-класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Величина корректировки по данному фактору может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 306 табл. 248, стр. 308 табл. 255.

Таблица №8.4.13. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Таблица №8.4.14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве

3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,14
	последний этаж	0,95	1,00	1,08
	первый этаж	0,88	0,93	1,00

• **Элемент сравнения – внутренняя отделка**

Величина корректировки по данному фактору может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г., стр. 378 табл. 353.

Выделяют следующие состояния отделки:

- комфортный ремонт (отделка «премиум») - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, «отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;
- типовой ремонт (отделка «стандарт») - перепланировки квартир, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;
- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб батарей, ремонт и монтаж электропроводки;
- требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов

Таблица №8.4.15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве

Состояние отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,24	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,09	1,19

Состояние отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,09
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,92	1,00

8.5. Выводы по анализу рынка

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение – апартаменты. Апартаменты — нормативно неурегулированный формат нежилых помещений, приспособляемых для проживания. Несмотря на то, что фактически апартаменты относятся к коммерческой недвижимости, сегодня они часто используются и позиционируются как постоянное места жительства. Внешне и по функционалу такие помещения могут не отличаться от обычных квартир или студий. Таким образом, оценщик использует сегмент рынка недвижимости - квартиры, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки
- Диапазон предложений продажи апартаментов в г. Москва (в ближайшей окрестности оцениваемого объекта) на дату оценки составил от 283 333 руб./кв.м до 450 593 руб./кв.м. Среднее значение по выборке равно 335 587 руб./кв.м. Разброс цен обусловлен тем, что в выборке представлены объекты разной площади, отделкой и т.д.

РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора¹⁰.

Оценщик обязан определить соответствие объекта его наиболее эффективному использованию, то есть устанавливается такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. При совпадении текущего и наиболее эффективного использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

¹⁰ п.п.12-21 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)



Размер, проектные характеристики, состояние оцениваемого объекта и состав инженерных коммуникаций позволяют реализовать объект оценки как апартаменты¹¹. На дату оценки объект оценки используется в качестве апартаментов. Уровень отделки оцениваемого помещения – типовой ремонт (отделка «стандарт»).

Таким образом, исходя из местоположения, архитектурно-планировочных решений и технического состояния, оценщик установил, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование в качестве апартаментов. Иные варианты использования помещения далее оценщиком не рассматриваются. Для целей, обусловленных выполнением работ в рамках настоящего Отчета, наилучшее использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием и рассматривается как единственно возможное.

¹¹ Апартаменты — нормативно неурегулированный формат нежилых помещений, приспособляемых для проживания. Несмотря на то, что фактически апартаменты относятся к коммерческой недвижимости, сегодня они часто используются и позиционируются как постоянное места жительства. Внешне и по функционалу такие помещения могут не отличаться от обычных квартир или студий.



РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Общая характеристика подходов к оценке

Согласно пп. 1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости¹².

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

¹² п.п. 4-10 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200



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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования¹³.

Доходный подход

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

¹³ п.22 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)



2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно¹⁴.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

¹⁴ п.п. 11-23 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200



б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.¹⁵

Затратный подход

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

¹⁵ п.23 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)



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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное

влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным¹⁶.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и

¹⁶ п.п. 24-33 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200



устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.¹⁷

10.2. Выбор подходов

Сравнительный подход

Согласно п.22а,б ФСО №7 сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения.

Рынок продажи апартаментов в г. Москва на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Следовательно, Оценщик счел возможным и целесообразным применение сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

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

В соответствии с п.12 ФСО V - «Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход; 2) степень неопределенности будущих доходов» и в соответствии с п.23а ФСО №7 – «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

В данном отчете Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода, в рамках оценки недвижимого имущества, принимая во внимание то, что в соответствии с п.2 ФСО V «оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки». Доходный подход требует точного определения величины ставки аренды, операционных расходов, ставки капитализации. Но учитывая отсутствие достоверной информации об имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственником и информации об ожидаемых доходах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п.12 ФСО V не выполняется, вследствие чего Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода.

По мнению оценщика, сравнительный подход приводит к наиболее достоверному результату.

Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения п.24 ФСО №7, которые предусматривают:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

¹⁷ п.24 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)



Объект оценки представляет собой встроенное помещение, его оценка затратным подходом не рекомендована ФСО №7. Таким образом, в рамках настоящего отчёта затратный подход не используется при определении величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки производится с применением сравнительного подхода.

10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На основании Раздела 10.2. Выбор подходов сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы, представленные в таблице ниже, согласно учебному пособию «Оценка недвижимости. Сравнительный подход» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011, стр. 69.

Таблица №10.3.1. Методы сравнительного подхода (общая характеристика)¹⁸

Наименование	Общая характеристика
Метод моделирования стоимости на основе общей группировки ¹⁹ цен	Заключается в формировании выборки однородных по ценообразующим факторам (ЦОФ) объектов-аналогов с небольшим разбросом цен. Затем цены аналогов усредняются (если не выделено ни одного значащего ЦОФ) или взвешиваются с учетом различий в значениях ЦОФ (если один фактор все-таки выявлен). Область применения: развитый сегмент рынка объекта оценки, наличие нескольких однородных объектов-аналогов, имеющих близкие цены и отличающихся не более, чем по одному ценообразующему фактору
Метод моделирования стоимости на основе прямого сравнения цен с компенсационными корректировками	Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение-оферта на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате такого прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка производится в сторону уменьшения цены объекта-аналога. В соответствии с принципом замещения оценщик виртуально замещает объектом-аналогом объект оценки, в результате чего выводит стоимость объекта оценки из цен объектов-аналогов. В итоге составляется корректировочная таблица, производится корректировка цен объектов-аналогов, «взвешивание» скорректированных цен для обоснования цены объекта оценки. Область применения - достаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы и количественного обоснования компенсационных корректировок
Метод моделирования стоимости путем направленных экспертных корректировок цен	Сущность метода заключается в относительном сравнении объекта оценки с объектами-аналогами. Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Косвенное сравнение производится потому, что рынок не дает достаточно данных для количественного обоснования величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов. В результате вместо компенсационных корректировок применяются направленные (т.е. показывающие только направление «лучше» или «хуже») относительные (по отношению к объекту оценки) экспертные корректировки на все отличия применительно к объекту оценки. При этом степень влияния корректировки отражается баллами по соответствующей шкале. Шкала степени влияния обычно включает градации «значительно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «значительно хуже». Этой шкале соответствует пятибалльная шкала (-2, -1, 0, 1, 2). Знак учитывает направление влияния различий в ЦОФ на цену объекта-аналога. Это значит, что если объект-аналог, например, «лучше» объекта оценки, то ему

¹⁸ Источник информации: Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

¹⁹ Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: – М.: ДЕЛО, 1997. – 488 с.



Наименование	Общая характеристика
	по анализируемому ЦОФ присваивается балл «-1». Это значит, что цена объекта-аналога должна быть скорректирована в сторону понижения. В итоге составления корректировочной таблицы определяется «цена» одного балла корректировки. С учетом этого производится корректировка цен объектов-аналогов и их «взвешивание» для обоснования цены объекта оценки. Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют
Метод качественного сравнения объектов и цен, метод моделирования стоимости на основе зависимости «цена-качество»	Сущность метода заключается в сравнительной экспертной оценке качества объекта оценки и объектов-аналогов, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение качества объектов производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Никаких корректировок цен объектов-аналогов не производится, за исключением корректировок на различиях в экономических условиях сделки (например, корректировка на торг, на давность продажи и т.п.). Интегральный показатель качества объектов определяется на основе оценки качества объектов по отдельным ЦОФ. Шкалы экспертных оценок качества могут применяться разные. Как вариант, шкала может включать градации «значительно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «значительно хуже». Этой шкале соответствует пятибалльная шкала (+2, +1, 0, -1, -2). При такой шкале по любому ЦОФ объекту оценки присваивается балл качества «0». Объект оценки выступает как точка отсчета. Знак балла корректировки показывает преимущество или недостаточность объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Это значит, что если объект-аналог, например, «лучше» объекта оценки, то ему по анализируемому ЦОФ присваивается балл качества «+1». В итоге составления таблицы качественных оценок определяются интегральные показатели (коэффициенты) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества. Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют
Метод квалитметрического моделирования стоимости	Этот метод оценки является «продвинутым» вариантом метода качественного сравнения объектов. Квалитметрия - наука о количественном измерении качества. Метод квалитметрического моделирования представляет собой развитый, научно обоснованный метод экспертной оценки качества объектов. Разработан в 1960-е годы в СССР Г.Г.Азгальдовым. Для оценки качества строится «дерево» взаимосвязанных свойств объекта недвижимости (ЦОФ), оценивается качество каждого частного свойства. Показатели качества каждого из объектов по ЦОФ могут определяться расчетно на основе задаваемых браковочного (минимального) и эталонного (максимального) значений. В итоге производится «свертка» частных коэффициентов качества в пределах каждой из «ветвей» дерева вплоть до определения показателя качества объекта оценки и аналогов в целом. В итоге составляется матрица оценок интегральных показателей (коэффициентов) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов строится зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и на основе этой зависимости моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества. Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют
Моделирование стоимости методом анализа иерархий	Этот метод оценки является развитым, научно обоснованным вариантом метода качественного сравнения объектов. Разработан в 1960-е годы в США Т.Саати. В основе метода лежит составление матрицы экспертных оценок частных свойств, характеристик объектов, определяющих интегральный показатель качества объектов с точки зрения цены. В отличие от метода квалитметрического моделирования производится попарное сравнение всех частных свойств между собой, вместо «свертки» частных показателей только в пределах «ветвей дерева свойств». В итоге обработки матриц попарного сравнения частных свойств с экспертной оценкой качественных показателей определяются интегральные показатели (коэффициенты) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов строится зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и моделируется зависимость «цена-качество» на



Наименование	Общая характеристика
	соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества. Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют
Метод нейросетевого моделирования стоимости	Основан на формировании и обучении искусственных нейронных сетей для обработки статистической (выборочной по объектам-аналогам) информации о количественных и качественных характеристиках объектов на соответствующем сегменте рынка. Это разновидность из группы методов, основанных на моделировании стоимости по зависимости «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. При использовании этого метода опыт и знания экспертов замещаются «искусственным интеллектом», моделирующим деятельность человека с помощью специализированных программных средств для ЭВМ. Такой «искусственный интеллект» способен самообучаться у специалистов рынка, «накапливать опыт» и т.п. В результате моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и цена объекта оценки. Реализация метода требует достаточно серьезной подготовки оценщика и наличия специализированных программных комплексов²⁰, например, Alyuda NeuroIntelligence, Neural Solutions. Процедура нейросетевого анализа цен включает: – анализ сегмента рынка, выделение ценообразующих параметров; – отбор объектов-аналогов, анализ однородности, нормализация и масштабирование ЦОФ; – создание нейронной сети. Практики рекомендуют топологию сети «многослойный персептрон» с обратным распространением сигнала настройки; – обучение нейронной сети, когда свободные параметры нейронной сети настраиваются под моделируемую среду на заданном сегменте рынка; – тестирование нейронной сети и анализ чувствительности; – моделирование рыночного ценообразования на соответствующем сегменте рынка, определение стоимости объекта оценки. Недостаток метода - отсутствие «прозрачности» процесса оценки и пока еще слабая надежность программно-компьютерных комплексов.
Метод математического моделирования стоимости	Метод математического моделирования стоимости предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей стоимости объекта оценки от величины ценообразующих факторов путем статистической (математической) обработки данных о ценах объектов-аналогов и значениях их ценообразующих факторов. Для оценки рыночной стоимости может применяться метод классической линейной (или нелинейной) регрессии, основанной на методе наименьших квадратов (МНК). Метод математического моделирования цены является одним из самых формализованных и убедительных методов оценки. При правильном применении дает не менее (зачастую - даже более!) достоверный результат, чем другие методы оценки. Кроме того, позволяет определить достоверность результата оценки стоимости как наиболее вероятной цены и построить доверительный интервал оцениваемой величины с заданной надежностью
Метод валового рентного множителя	В этом методе в качестве единицы сравнения выступает величина дохода. При этом по данным рынка выводится валовый рентный мультипликатор (ВРМ), равный отношению величины дохода по аналогу к его цене. ВРМ показывает, сколько рублей нужно вложить в объект недвижимости на соответствующем сегменте для того, чтобы он генерировал 1 рубль валового дохода в год. ВРМ может определяться двояко: $ВРМ = С_a / ПВД_a \text{ или } ВРМ = С_a / ДВД_a,$ где $С_a$ - цена аналога; $ПВД_a$, $ДВД_a$ - величины потенциального и действительного валовых доходов. Полученный таким образом ВРМ (например, путем осреднения ВРМ по нескольким аналогам) используется в качестве множителя к адекватному показателю дохода объекта оценки: $V_{\infty} = ПВД \times ВРМ \text{ или } V_{\infty} = ДВД \times ВРМ.$

²⁰ Салтанов А.Г. Применение современных программных средств, реализующих алгоритмы метода анализа иерархий и метода нейронных сетей в задачах индивидуальной и массовой оценки. // Имущественные отношения в РФ. - 2011. - №2.



Наименование	Общая характеристика
	ВРМ обычно не корректируется на различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основе расчета положены фактические значения арендных ставок и цен аналогов, в которых рынком уже учтены указанные различия. Не следует забывать, что метод не в полной мере учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимыми аналогами, а также не учитывает вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах объекта оценки и объектов-аналогов. Область применения: метод ВРМ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости

В рамках сравнительного подхода методы оценки различаются способами моделирования стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов. Применимость методов определяется количеством и качеством используемой текущей рыночной информации (развитость сегмента рынка и доступное количество объектов-аналогов).

Обоснование выбора метода: Оценщик принял решение использовать Метод прямого сравнения продаж - как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок апартаментов в г. Москва на дату оценки достаточно полно представлен в открытых источниках информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Сущность метода прямого сравнения продаж заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение-оферта на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных.

В результате такого прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка производится в сторону уменьшения цены объекта-аналога. В соответствии с принципом замещения оценщик виртуально замещает объектом-аналогом объект оценки, в результате чего выводит стоимость объекта оценки из цен объектов-аналогов.

В итоге составляется корректировочная таблица, производится корректировка цен объектов-аналогов, «взвешивание» скорректированных цен для обоснования цены объекта оценки.

Этапы применения метода прямого сравнения продаж к оценке:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

В данном расчете метод расчета корректировок, связанный с анализом парных продаж не используется, т.к. оценщику не удалось выявить на рынке достаточное количество объектов-аналогов для анализа влияния на цену каждого конкретного ценообразующего фактора.

Выбор метода внесения корректировок:

В соответствии с п. 25 ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности».

Основным методом расчета корректировок в данном отчете является экспертный метод расчета. Этот метод основан на представлении Оценщика о преимуществах и недостатках данного объекта по сравнению с аналогом. Корректирующие коэффициенты были взяты оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается цена за единицу площади объектов недвижимости (руб./кв.м.).

10.3.1. Описание объектов-аналогов

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием баз данных информационно-аналитических и риэлтерских агентств, информационных порталов Интернет.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

В соответствии с п.22б ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В соответствии с п.22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Согласно ФСО V, п.10.2 в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок.

Оценщиком был проведен расчет доверительного интервала стоимости рынка продажи апартаментов в г. Москва (в ближайшей окрестности оцениваемого объекта) на дату оценки. На основе данного расчета проанализирована выборка объектов, на предмет выявления объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки. Расчет доверительного интервала и обоснование выбора объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.



Таблица №10.3.1.1. Расчет доверительного интервала

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Этаж	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_234_m_215_et_7668484362	13.10.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/15	23,4	7 100 000	303 419
2	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_37_m_317_et_7654117046	28.10.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	3/17	25,3	11 400 000	450 593
3	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_24_m_217_et_7786355380	12.11.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	24,0	6 800 000	283 333
4	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314	19.10.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	22,5	7 500 000	333 333
5	https://onrealt.ru/moskva/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/75209451	30.11.2024	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	14,6	4 650 000	318 493
6	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 7285168246)	07.11.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	12,0	3 950 000	329 167
7	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 4600395567)	01.05.2025	Москва, Смольная ул., 2	апартаменты-студия	2/17	13,0	4 300 000	330 769
	Среднее значение							335 587
	Минимальное значение							283 333
	Максимальное значение							450 593
	Доверительный уровень							0,95
	Средняя цена за кв.м.							335 587
	Стандартное отклонение (дисперсия)							53 779
	Количество значений в выборке							7
	Ошибка (уровня достоверности)							0,05
	Количество степеней свободы							6
	Значение двустороннего распределения							2,446912
	Нижний предел доверительного интервала:							285 849
	Верхний предел доверительного интервала:							385 324

Далее из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных об объектах, которые могут быть использованы в качестве аналогов, оценщиком были отобраны объекты недвижимости в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым объектом.

Для этого оценщиком были заданы критерии отбора аналогов для проведения расчетов:

- дата предложения, отстоящая от даты оценки не более, чем на 3 месяца²¹;
- площадь (до 30 кв.м.);
- попадание в доверительный интервал выборки (от 285 849 руб./кв.м. до 385 324 руб./кв.м.)

Из имеющегося в распоряжении объема рыночных данных оценщиком были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведён анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов аналогов.

²¹ Срок экспозиции согласно ООО «ИнформОценка» на активном рынке квартир составляет 3 месяца. Источник информации: ИНФОРМ-ОЦЕНКА | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К АНАЛИЗУ ЛИКВИДНОСТИ НА ПЕРИОД 2 ПОЛУГОДИЯ 2024 ГОДА (стр. 47, табл. 5). Источник: https://imr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9B%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/2_2024/28.pdf



Таблица №10.3.1.2. Обоснование выбора объектов аналогов

№ п/п	Источник информации	Дата предложения		Площадь, кв.м.		Интервал удельной стоимости, руб./кв.м.		Итого	Вывод о возможности использования в качестве объекта аналога
1	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_234_m_215_et_7668484362	13.10.2025	+	23,4	+	303 419	+	3	Может быть использован в качестве объекта аналога
2	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_37_m_317_et_7654117046	28.10.2025	+	25,3	+	450 593	-	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
3	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_24_m_217_et_7786355380	12.11.2025	+	24,0	+	283 333	-	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
4	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314	19.10.2025	+	22,5	+	333 333	+	3	Может быть использован в качестве объекта аналога
5	https://onrealty.ru/moskva/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/75209451	30.11.2024	-	14,6	+	318 493	+	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
6	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 7285168246)	07.11.2025	+	12,0	+	329 167	+	3	Может быть использован в качестве объекта аналога
7	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 4600395567)	01.05.2025	-	13,0	+	330 769	+	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога



По результатам анализа, проведённого в таблице 10.3.1.2. можно сделать вывод, что объекты №№2,3,5,7 соответствуют не всем критериям отбора объектов аналогов, что не позволяет использовать их при определении величины стоимости объекта оценки. Объекты №№1,4,6 соответствуют критериям отбора аналогов и могут быть использованы в качестве объектов аналогов при определении величины стоимости объекта оценки.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов аналогов.

Объект-аналог №1. Помещение (апартаменты-студия) площадью 23,4 кв.м., расположенное на 2 этаже по адресу: Москва, Смольная ул., 2. Цена предложения: 7 100 000 руб.

[illegible]

Рисунок 10.3.1.1. Предложение к продаже объекта-аналога №1. Источник:
<https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya> 234 м 215 эт. 7668484362

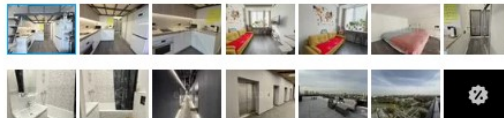


Объект-аналог №2. Помещение (апартаменты-студия) площадью 22,5 кв.м., расположенное на 2 этаже по адресу: Москва, Смольная ул., 2. Цена предложения: 7 500 000 руб.

avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314

Апартаменты-студия, 22,5 м², 2/17 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие стоят столько же

Об апартаментах

Количество комнат: студия
Общая площадь: 22.5 м²
Этаж: 2 из 17
Высота потолков: 2.5 м

Ремонт: евро
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

7 500 000 ₽

333 333 ₽ за м²

В ипотеку от 86 271 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 988 030-43-45

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Москва

Агентство · в сети



Надёжный партнёр

3 944
объекта
в работе

9 лет
на Авито

Сударикова Анастасия Николаевна
Контактное лицо

avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314

Расположение

Москва, Смольная ул., 2

- Водный стадион 11-15 мин.
- Коптево 16-20 мин.
- Речной вокзал 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



7 500 000 ₽

333 333 ₽ за м²

В ипотеку от 86 271 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 988 030-43-45

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314

Описание

Номер в базе: 9820226.

Продаются апартаменты с дизайнерским ремонтом!

Об объекте: Апартамент общей площадью 22.5 м2. Санузел совмещен. Есть второй ярус, на котором расположено спальное место. Установлен кондиционер, а также обогреватель. Выполнен качественный ремонт. Планировка эргономичная, много мест для хранения. В БЦ собственная охрана, пропускная система, есть спортзал и студия растяжки.

Транспортная доступность: В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Метро Водный стадион – 12 минут пешком, МЦК Коптево – 20 минут пешком.

Инфраструктура: Вся инфраструктура в шаговой доступности - аптеки, поликлиника, магазины, детские сады, школа, рядом остановка, детские площадки, в пешей доступности благоустроенная набережная.

Для кого: отличный вариант для проживания, а также дальнейшей сдачи в аренду.

Документы: Один собственник. Быстрый выход на сделку. На остальные вопросы буду рада ответить по телефону.

- > Одобрение ипотеки с преференцией от 0.3%
 - > Оформление ипотечного страхования с экономией от 20%
 - > Юридическое сопровождение, полная проверка недвижимости
- Код пользователя: 118475

7 500 000 Р

333 333 Р за м²

В ипотеку от 86 271 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 988 030-43-45

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 7659345314 · 19 октября в 18:11 · 3323 просмотра (+25 сегодня)

Пожаловаться

Рисунок 10.3.1.2. Предложение к продаже объекта-аналога №2. Источник:
https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314



Объект-аналог №3. Помещение (апартаменты-студия) площадью 12,0 кв.м., расположенное на 2 этаже по адресу: Москва, Смольная ул., 2. Цена предложения: 3 950 000 руб.

The screenshot shows the 'АрхивОценщика.рф' website interface. The main content area displays a listing for 'Апартаменты-студия, 12 м², 2/17 эт.' (Apartment-studio, 12 m², 2/17 floor). The listing includes the address 'Москва, Смольная ул., 2' and coordinates. A table of characteristics shows details like floor (2 of 17), area (10 m²), and type of repair (European). There are also sections for 'О доме' (About the house) and 'Дополнительно' (Additional information). The right side of the listing features a gallery of photos and a description of the apartment's features and location. The bottom of the listing includes a 'Посмотреть скриншот' (View screenshot) button and a link to the source.

Характеристики объекта	
Этаж	2 из 17
Жилая площадь(м²)	10
Тип ремонта	Евроремонт
Совместных санузлов	1
Потолки(м)	3
Грузовых лифтов	3
Пассажирских лифтов	3
Тип парковки	открытая во дворе

О доме	
Тип дома/Материал дома	вторичка
Год постройки дома	1980
Рынок жилья	вторичка

Дополнительно	
Дата объявления	10.10.2025
Дата предложения	07.11.2025
Категория	квартира
Источник	Авито
ID на источнике	7285168246
URL	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_12_m_217_et_7285168246

О предложении

Тип предложения	продажа
Пользователь	WWW

Площадь: 12 кв.м
Цена: 3 950 000Р /329 167Р кв. м

Апартаменты, 12м., для использования по назначению. БЕЗ ОКНА. Выход на панорамную крышу с прекрасным видом на район. В бизнес центре есть несколько кафе, рядом Сбербанк, все сетевые магазины. До метро Водный стадион 2 остановки на автобусе, 8 минут пешком, 5 минут на самокате. Рядом с домом несколько прекрасных парков и площадок воркаут для занятия спортом. Проживание, аренда, кабинет.

Дополнительная информация (развернуть)

Рисунок 10.3.1.3. Предложение к продаже объекта-аналога №3. Источник: АрхивОценщика.рф (ID на источнике 7285168246)

Данные об объектах-аналогах для объекта оценки приведены в Таблице ниже.

Таблица №10.3.1.3. Перечень объектов-аналогов для объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Адрес объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2	Москва, Смольная ул., 2	Москва, Смольная ул., 2	Москва, Смольная ул., 2
	Цена предложения, руб.		7 100 000	7 500 000	3 950 000
	Общая площадь, кв.м	18,3	23,4	22,5	12,0
	Цена предложения за единицу площади, руб.		303 419	333 333	329 167
	Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_234_m_215_et_7668484362	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 7285168246)
2	Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия рынка				
3.1.	Дата предложения	17.11.2025	13.10.2025	19.10.2025	07.11.2025
3.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
4	Местоположение				
4.1	Статус населенного пункта	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области
4.2	Местонахождение в пределах города	САО, Головинский район	САО, Головинский район	САО, Головинский район	САО, Головинский район
4.3	Расстояние до ближайшей станции метро	1,04 км (Водный стадион)	1,04 км (Водный стадион)	1,04 км (Водный стадион)	1,04 км (Водный стадион)
4.4	Наличие организованной парковки у дома	подземного паркинга нет, наземная парковка	подземного паркинга нет, наземная парковка	подземного паркинга нет, наземная парковка	подземного паркинга нет, наземная парковка
5	Физические характеристики				
5.1	Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
5.2	Материал стен	крупнопанельные	крупнопанельные	крупнопанельные	крупнопанельные
5.3	Этаж	2	2	2	2
5.4	Количество комнат	апартаменты-студия	апартаменты-студия	апартаменты-студия	апартаменты-студия
5.5	Общая площадь, кв.м.	18,3	23,4	22,5	12,0
5.6	Наличие лоджии/балкона	нет	нет	нет	нет
5.7	Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")

10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись только процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- 2) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Основным методом расчета корректировок в данном отчете является экспертный метод расчета. Этот метод основан на представлении Оценщика о преимуществах и недостатках данного объекта по сравнению с аналогом. Корректирующие коэффициенты были взяты оценщиком из открытых источников.

В качестве единицы сравнения принимается цена за единицу площади объектов недвижимости (руб./кв.м.).

Апартаменты — нормативно неурегулированный формат нежилых помещений, приспособляемых для проживания. Несмотря на то, что фактически апартаменты относятся к коммерческой недвижимости, сегодня они часто используются и позиционируются как постоянное места жительства. Внешне и по функционалу такие помещения могут не отличаться от обычных квартир или студий. Апартаменты могут находиться в административных зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы или бизнес-центра. Часто такие объекты возводят на месте старых заводов и промзон.

Таким образом, оценщик использует сегмент рынка недвижимости - квартиры, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

Корректировки внесены в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г.

Значения скидок на торг

Стоимость объектов, предлагаемых к продаже на открытом рынке, как правило, при заключении сделки купли-продажи корректируется вниз. Величина данной корректировки зависит от развитости рынка, от общего экономического состояния региона/страны, от срочности продажи.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 466 табл. 490.

Таблица №10.3.2.1. Значения скидки на торг, данные по Москве

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
Массовое современное жилье	4.2%	2.1%	6.4%

По всем объектам аналогам известна цена предложения, которая предполагает фактор торга. Корректировка вводится в цены всех объектов-аналогов в размере 4,2% со знаком «минус».

Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная цена.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 г. стр. 278 рис. 57 (данные по Москве).

Значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного кв.м. от общей площади, имеет вид:

$$y = 1,25x^{-0,08},$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади;

x – общая площадь объекта, кв.м.

Величина корректировки на площадь определяется по формуле:

$$Км = ((y^{об} / y^{ан}) - 1) \times 100\%,$$

где:

$Км$ – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

$y^{об}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого объекта;

$y^{ан}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости аналога.

Таким образом, корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле:

$$Км = ((1,25x_o^{-0,08} / (1,25x_a^{-0,08})) - 1) \times 100\%,$$

где:

$Км$ – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Площадь объекта оценки составляет 18,3 кв.м. Величина корректировки для объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица №10.3.2.2. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	18,3	23,4	22,5	12,0
Корректировка, %		2,0%	1,7%	-3,3%

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с оцениваемым объектом, введение корректировок не требуется.

10.3.3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в Таблице ниже.

Таблица №10.3.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_234_m_215_et._7668484362	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et._7659345314	АрхивОценщика.рф (ID на источнике 7285168246)
	Адрес объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2	Москва, Смольная ул., 2	Москва, Смольная ул., 2	Москва, Смольная ул., 2
	Цена предложения, руб.		7 100 000	7 500 000	3 950 000
	Общая площадь, кв.м.	18,3	23,4	22,5	12,0
	Цена предложения за единицу площади, руб./кв.м		303 419	333 333	329 167
2	Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		303 419	333 333	329 167
3	Условия рынка				
3.1	Дата предложения	17.11.2025	13.10.2025	19.10.2025	07.11.2025
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		303 419	333 333	329 167
3.2	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-4,2%	-4,2%	-4,2%
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		290 675	319 333	315 342
4	Местоположение				
4.1	Статус населенного пункта	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
4.2	Местонахождение в пределах города	CAO, Головинский район	CAO, Головинский район	CAO, Головинский район	CAO, Головинский район
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
4.3	Расстояние до ближайшей станции метро	1,04 км (Водный стадион)	1,04 км (Водный стадион)	1,04 км (Водный стадион)	1,04 км (Водный стадион)
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
4.4	Наличие организованной парковки у дома	подземного паркинга нет, наземная парковка	подземного паркинга нет, наземная парковка	подземного паркинга нет, наземная парковка	подземного паркинга нет, наземная парковка
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
5	Физические характеристики				
5.1	Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
5.2	Материал стен	крупнопанельные	крупнопанельные	крупнопанельные	крупнопанельные
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
5.3	Этаж	2	2	2	2
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
5.4	Количество комнат	апартаменты-студия	апартаменты-студия	апартаменты-студия	апартаменты-студия
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
5.5	Общая площадь, кв.м.	18,3	23,4	22,5	12,0
	Корректировка, %		2,0%	1,7%	-3,3%
5.6	Наличие лоджии/балкона	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
5.7	Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
	Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
6	Скорректированная цена, руб./кв.м.		296 448	324 655	304 874
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-2,3%	-2,6%	-7,4%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		0,44	0,38	0,14
	Вес		45,6%	40,2%	14,2%
	Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		135 134	130 593	43 263
7	Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м.	308 990			
8	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода не округлено, руб.	5 654 517			

10.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам/предложениям и их скорректированные величины.
- Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж.

Выбор метода.

В таблице ниже приведено описание методов согласования скорректированных цен объектов-аналогов и особенности их применения согласно учебному пособию «Оценка недвижимости. Сравнительный подход» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

Таблица №10.3.4.1. Методы согласования скорректированных цен аналогов²²

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика
1	Метод среднего арифметического взвешивания	Метод сводится к тому, что цена объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение скорректированных, тем или иным методом цен объектов-аналогов. Применяется, когда разброс скорректированных цен не превышает 5-10%
2	Метод взвешивания с учетом величины суммарной с учетом величины суммарной валовой корректировки	При значительном разбросе скорректированных цен аналогов весовые коэффициенты можно рассчитать исходя из предпосылки, что весовой коэффициент по объекту-аналогу должен быть тем меньше, чем больше скорректирована первоначальная цена этого объекта²³. Последовательность реализации этого метода: - определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту-аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированной ценами; - рассчитывается обратная по отношению к СВК величина $1/СВК$; - полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов; - для контроля правильности расчетов следует проверить условие – сумма весов должна быть равна единице. Следует отметить универсальность этого метода – применим при оценке методом прямого сравнения цен и с количественными, и направленными коррективами. Однако этот метод обладает одним существенным недостатком: если СВК оказывается равной нулю, то обратная величина становится равной бесконечности. Логически рассуждая, приходим к выводу, что в качестве ориентира цены следует принять только объект-аналог (аналоги) с нулевой СВК и отбросить другие, потому что объекты-аналоги с нулевой СВК наиболее близки к объекту оценки. Хорошо, если просто все корректировки нулевые, тогда и вывод такой правомерен. А если «нулевая» СВК получена в результате суммирования ряда положительных и отрицательных корректировок? Тогда утверждать, что этот аналог полностью совпадает с объектом оценки нельзя. Да и остальные объекты-аналоги со скорректированными ценами могут содержать существенную с точки зрения ценообразования на объект оценки информацию. Скорее всего следует еще раз проанализировать перечень ценообразующих факторов, размеры и направления корректировок, либо использовать другой метод согласования цен после корректировок

²² Источник информации: Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

²³ Источник информации: Фоменко А.Н. Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)



№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика
3	Метод построения тренда цен объектов-аналогов	Метод позволяет определить цену объекта-аналога на основе зависимости между суммарными баллами корректировки или показателями качества объектов-аналогов и их ценами после корректировок. Выбирается функция, которая аппроксимирует (например, прямой линией по методу наименьших квадратов) массивы известных значений скорректированных цен объектов-аналогов и известных значений суммы баллов корректировки. Возвращает значение стоимости объекта оценки в соответствии с этой прямой для суммарного балла корректировки $x=0$. В МАИ используется аналогичного рода зависимость скорректированных цен объектов-аналогов и интегральных параметров качества. Похожая процедура используется в методе квалиметрического моделирования цен. Применяется не только в методах качественных корректировок является универсальным. Линейный тренд наиболее нагляден и понятен, но не всегда соответствует требованиям по существенности силы связи (R^2). Поэтому характер линии тренда должен быть обоснован оценщиком.
4	Метод взвешивания на основе нормированных расстояний между объектом оценки и объектами-аналогами в пространстве ²⁴	Этот метод при обосновании весов к ценам объектов-аналогов использует другой критерий степени близости их к объекту оценки – расстояние между ними – n-мерном евклидовом пространстве. Метод дает хорошие результаты даже в случае, когда между значениями ценообразующих факторов объекта оценки и объектов-аналогов имеются существенные различия. Однако использовать его можно практически только при методе направленных корректировок цен, когда известны коды ценообразующих факторов, или в методах оценки качества объектов, когда определены игральные показатели качества объектов. Общая последовательность метода: - строится матрица сравнения. Для этого из баллов (кодов ценообразующих факторов) по каждому объекту-аналогу вычитаются баллы по объекту оценки и полученные разницы подставляются в новую матрицу сравнения; - производится нормирование матрицы сравнения. Для этого каждый элемент матрицы сравнения делится на корень квадратный из суммы квадратов всех элементов соответствующей строки (соответствующей определённому ценообразующему фактору); - производится проверка полученной матрицы. Для этого составляется новая матрица, где в ячейках помещаются квадраты нормированных значений. Сумма этих квадратов значений по строкам (по ценообразующим факторам) должна быть равна единице; - определяются весовые коэффициенты к скорректированным ценам по каждому из объектов-аналогов. Для этого определим расстояние каждого объекта-аналога от объекта оценки (центр координат) в n-мерном евклидовом пространстве, затем, каждой величине расстояния ставится в соответствие обратная его величина и эти обратные величины нормируются относительно единицы (или 100%). Применяется только в методах качественных корректировок и квалиметрического моделирования. Дает наилучшие результаты тогда, когда цена объекта оценки находится между минимальным и максимальным значениями цен объектов-аналогов
5	Метод взвешивания на основе попарного сравнения объектов	Метод не критичен к однородности скорректированных цен объектов-аналогов. Однако отличается значительной сложностью и трудоемкостью расчётов. Детальный алгоритм реализации и пошаговый пример ²⁵ расчёта приведен в пособии Грибовского С.В. и Сивца С.А. Фактически это вариант метода анализа иерархий (МАИ). Применяется в методах направленных корректировок цен и качественной оценки объектов. Дает наилучшие результаты тогда, когда цена объекта оценки находится между минимальным и максимальными значениями цен объектов-аналогов

Выбор метода согласования скорректированных цен объектов-аналогов:

П. 25 ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности»

²⁴ Источник информации: Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. – 2008. – 367 с.

²⁵ Источник информации: Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. – 2008. – 367 с.



Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Ввиду того, что коэффициент вариации составил 4,7% при расчете рыночной стоимости объекта оценки, что считается хорошей выборкой, Оценщик использует для согласования скорректированных цен аналогов - *метод взвешивания с учетом величины суммарной валовой корректировки*.

Последовательность реализации этого метода:

- 1) определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту-аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированной ценами;
- 2) рассчитывается обратная по отношению к СВК величина $1/\text{СВК}$;
- 3) полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов;
- 4) Взвешенная цена определяется как произведение веса на скорректированную цену.

Величина стоимости объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как сумма взвешенных цен подобранных аналогов, умноженная на площадь.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: **Нежилое помещение, общая площадь: 18,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2. Кадастровый номер: 77:09:0001017:1818**, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет не округленно:

5 654 517 рублей

(Пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот семнадцать рублей)



РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

11.1. Согласование полученных результатов

Согласно пп. 1-3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимого имущества. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимого имущества;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок/предложений на рынке недвижимого имущества.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие тенденции развития рынка, ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Данный подход по праву считается наиболее адекватным с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку вполне очевидно, что любой инвестор, вкладывающий деньги, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, который позволит ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние. В условиях кризисных явлений именно доходный подход оказывается наиболее информативным. Данному подходу должно уделяться особое значение при анализе стоимости недвижимости в условиях экономического спада.

Затратный подход

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и ее накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и рыночному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является



то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

Существуют различные методы согласования по подходам. В таблице ниже приведено описание методов согласования результатов оценки по подходам согласно учебно-методическому пособию «Оценка недвижимости. Доходный подход и согласование результатов» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011, стр. 196.

Таблица №11.1.1. Методы согласования результатов оценки по подходам²⁶

Методы	Общая характеристика и область применения
Метод анализа иерархий (МАИ, метод Т. Саати, метод агрегированной иерархии)	Метод анализа иерархий²⁷ относится к группе методов практического сравнительного экспертного анализа. С использованием инструментария МАИ определяется достоверность, качество каждого из трех результатов оценки по подходам. На этой основе вычисляются весовые коэффициенты к результатам по каждому из подходов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и в дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, попарными сравнениями. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных (попарных) суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Составляется дерево иерархии факторов, определяющих качество и достоверность оценок по подходам. Вершина иерархии - достоверность рыночной стоимости. Ветви дерева иерархий - факторы, формирующие достоверность каждого результата, полученного в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов. В основании дерева - сами ориентиры стоимости по подходам
Метод квалиметрического анализа результатов оценки	Квалиметрия - наука о количественном измерении качества. Квалиметрический подход является одним из наиболее развитых методик сбора, обработки и анализа экспертных данных для оценки качества тех или иных объектов. В результате оценки по трем подходам оценщик получает три ориентира стоимости, которые отражают разное качество полученных результатов. Разное качество получается потому, что при расчетах используется рыночная информация различного состава и качества, используются методы, проработанные качественно на различном уровне, взгляды трех групп «благоразумных» (типичных) покупателей на стоимость имущества отражают их качественные предпочтения. Квалиметрия позволяет перевести качество полученных по трем подходам ориентиров стоимости в количественные значения весов, присваиваемых по подходам. При этом все качественные свойства ориентиров стоимости по подходам представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств, влияющих на достоверность факторов) согласовываемых результатов, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков
Метод экспертного назначения весов	Весовые коэффициенты назначаются в результате обработки мнений специалистов-экспертов, которые интегрированно стараются отразить вклад результатов оценки по различным подходам в конечный результат оценки (рыночную стоимость) с учетом достоверности исходной информации, предпочтений типичных покупателей, проработанности и применимости использованных методов оценки и др. Например, реализация метода «Дельфи» предусматривает заполнение и обработку анкет с возможными корректировками первоначальных оценок. Оценки весовых коэффициентов, содержащиеся в анкетах «стартового» опроса экспертов, располагаются в определенном порядке, чаще всего - в порядке убывания. Для построенного таким образом убывающего ряда величин находится медиана и две квартили, которые делят этот ряд на 4 интервала. Во втором раунде эксперты, чьи оценки оказались в крайних интервалах, приводят обоснования своих оценок. С этими обоснованиями знакомятся все эксперты (без указания авторов обоснований, без общения экспертов), и процедура опроса всех экспертов повторяется. Процесс уточнения мнений продолжается до тех пор, пока не будет достигнуто приемлемое согласование позиций экспертов

²⁶ Учебно-методическое пособие «Оценка недвижимости. Доходный подход и согласование результатов» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 253 с.

²⁷ Ахматов О.А., Мжельский М.Б. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости. http://www.appraiser.okis.ru/valuer_metod_3_08.html



Методы	Общая характеристика и область применения												
Метод нечеткой логики для пересекающихся множеств	Результаты оценки, полученные методами различных подходов, представляют собой нечеткие множества, о которых однозначно нельзя сказать: принадлежат ли они одной совокупности данных, или нет. Другими словами, о полученных методами разных подходов ориентирах стоимости нельзя однозначно судить как о достоверных. Достоверность разная и ее необходимо учесть с помощью весовых коэффициентов при взвешивании. Теория нечеткой математики предоставляет инструмент определения итогового результата оценки на основе ориентиров стоимости по подходам. Метод позволяет избежать оценки «надежности» результатов разных подходов путем использования результатов анализа рынка объекта оценки - границ диапазона минимальных и максимальных цен Решение задачи согласования результатов этим методом является упрощенным, но более наглядным, чем методы статистических испытаний (Монте-Карло) и вероятностной оценки доверительных интервалов по ориентирам стоимости. Практической реализацией метода пересекающихся множеств является графический метод согласования												
Метод Монте-Карло (метод статистических испытаний, метод имитационного моделирования)	Рыночная стоимость - это «...наиболее вероятная величина сделки...». Каждый из подходов в результате реализации соответствующих методов также дает вероятную величину со своими характеристиками. Метод Монте-Карло один из известных методов статистического имитационного моделирования, реально позволяющий получить вероятностные характеристики каждого из результатов по подходам (распределение и плотность вероятности, наиболее вероятное значение, доверительный интервал и др.). На этой основе может быть сформировано и итоговое значение рыночной стоимости. Анализ распределения вероятности значений результатов оценки по подходам дает массу полезной информации о их достоверности и позволяет обоснованно подойти к итоговому согласованию. Возьмем за основу точку зрения, что три ориентира стоимости по подходам отражают разные взгляды и предпочтения трех групп «благоразумных» (типичных) покупателей: – покупатель-строитель, рассматривающий постройку аналогичного по качеству и назначению объекта недвижимости в качестве альтернативы приобретению готового объекта; – покупатель, ориентированный на рынок готовых объектов недвижимости; – покупатель-инвестор, рассматривающий приобретение недвижимости как вариант доходного вложения денег, рассматривающий вложения в недвижимость как альтернативу среди других вариантов вложений. Метод Монте-Карло относится к группе методов теории игр и позволяет выявить на рынке вероятность того, что типичный покупатель проявляет одно из трех предпочтений: выявить долю участников рынка, ориентированных на соответствующее предпочтение. Получаются практически готовые весовые коэффициенты по подходам. Кроме того, можно учесть степень разброса вероятности достижения результатов, полученных в рамках каждого из подходов. Величина разброса - доверительный интервал - характеризуют надежность оценки по подходу. Это дает еще вариант взвешивания результатов по подходам. Метод Монте-Карло позволяет «прогнать» основные сценарии формирования рыночной стоимости объекта недвижимости на основе оценки ориентиров стоимости по подходам. При этом исключаются недостатки субъективных (экспертных) оценок вероятности частных событий (сочетаний ориентиров стоимости) при условии, что «прогоняемые» сценарии равновероятны. К сожалению, метод достаточно сложен в реализации для недостаточно подготовленных в математическом плане оценщиков, поэтому используется достаточно редко. Да и ФСО требуют оценку рыночной стоимости не в виде интервала значений, а в виде единой величины												
Метод интерполяции на базе Наегли	Для определения итоговой рыночной стоимости имущества в случае использования двух подходов можно использовать метод интерполяции на базе Наегли. Согласно методике Наегли, выбор формул расчета стоимости оцениваемого объекта определяется величиной относительного отклонения определяющего и поправочного результатов оценки. Ниже приведены устанавливающие функциональную зависимость формулы базового расчета от отклонения значений оценки, полученных различными методами. Интерполяция на базе Наегли: ОЗ – определяющее значение, ПЗ – поправочное значение <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отклонение</th><th>Формула базового расчета</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Менее 10 %</td><td>$(ОЗ + ПЗ) / 2$</td></tr> <tr> <td>От 10 до 19,9 %</td><td>$(2 \times ОЗ + ПЗ) / 3$</td></tr> <tr> <td>От 20 до 29,9 %</td><td>$(3 \times ОЗ + ПЗ) / 4$</td></tr> <tr> <td>От 30 до 39,9 %</td><td>$(4 \times ОЗ + ПЗ) / 5$</td></tr> <tr> <td>Свыше 40 %</td><td>$(5 \times ОЗ + ПЗ) / 6$</td></tr> </tbody> </table> Этот метод достаточно широко используется в международной практике, так как по МСО оценщик использует один или более подходов к оценке. Например, оценщик в качестве основного метода оценки выбрал сравнительный подход и получил «определяющее»	Отклонение	Формула базового расчета	Менее 10 %	$(ОЗ + ПЗ) / 2$	От 10 до 19,9 %	$(2 \times ОЗ + ПЗ) / 3$	От 20 до 29,9 %	$(3 \times ОЗ + ПЗ) / 4$	От 30 до 39,9 %	$(4 \times ОЗ + ПЗ) / 5$	Свыше 40 %	$(5 \times ОЗ + ПЗ) / 6$
Отклонение	Формула базового расчета												
Менее 10 %	$(ОЗ + ПЗ) / 2$												
От 10 до 19,9 %	$(2 \times ОЗ + ПЗ) / 3$												
От 20 до 29,9 %	$(3 \times ОЗ + ПЗ) / 4$												
От 30 до 39,9 %	$(4 \times ОЗ + ПЗ) / 5$												
Свыше 40 %	$(5 \times ОЗ + ПЗ) / 6$												

Методы	Общая характеристика и область применения
	значение, а для проверки и повышения достоверности оценки использовал какой-либо уместный метод доходного подхода для получения поправочного значения
Метод А.И. Шаскольского	Для расчета весов использованных методов проводятся следующие вычисления: • строится матрица (таблица) факторов, каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями; • вычисляется сумма баллов каждого подхода; • вычисляется сумму баллов всех используемых подходов; • по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах • расчетные веса подходов округляются с точностью до целых чисел в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат. На основе округленных весов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого объекта путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.
Метод экспертного взвешивания результатов	Вариантами экспертного взвешивания результатов могут являться: - среднеарифметическое взвешивание (ни один из подходов не имеет преимуществ); - ранжирование (ранг 3 получает наиболее достоверный подход, ранг 2 получает средний подход, ранг 1 получает наименее достоверный подход, сумма произведений стоимостей объектов на их ранг делится на сумму 1+2+3); - придание экспертно обоснованных весов разным подходам и т.п.

Для определения рыночной стоимости был использован только один подход - сравнительный, следовательно, итоговая величина рыночной стоимости по данному объекту будет иметь величину, полученную в рамках сравнительного подхода. Согласование не требуется.

Таблица №11.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение, общая площадь: 18,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2. Кадастровый номер: 77:09:0001017:1818	5 654 517 рублей (Пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот семнадцать рублей)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	

11.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведены в Таблице ниже.

Таблица №11.2.1. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости округлённо, руб.
Нежилое помещение, общая площадь: 18,3 кв.м., этаж: 2, адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2. Кадастровый номер: 77:09:0001017:1818	5 655 000 рублей (Пять миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч рублей)

РАЗДЕЛ 12. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шевелёв А.А. (генеральный директор)
2. Визуальный осмотр объекта оценки – не проводился.
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Шишкина В.В. (оценщик).
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Шишкина В.В. (оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – Шишкина В.В. (оценщик).

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года), «Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО Протоколом № 29 от 29 декабря 2020 г., «Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО Протоколом № 31-С от 24 ноября 2022 г.

Отчет соответствует требованиям СПОД РОО. Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
11. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.
12. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
13. 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.
14. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»

 А.А. Шевелёв

Оценщик
М.П

 / В.В. Шишкина



РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года).
11. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024.
12. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020», утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.
13. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022», утвержденные Советом РОО Протоколом № 31-С от 24 ноября 2022 г.
14. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
15. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.: КНОРУС, 2006.
16. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Техносфера, Москва. 2011.

Источники информации

1. <https://www.kirovreg.ru>
2. <http://www.cbr.ru>
3. <https://www.avito.ru>
4. <http://economy.gov.ru>
5. <http://pkk5.rosreestr.ru>
6. <https://yandex.ru/maps>
7. и другие.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты PrintScreen

avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_234_m_215_et_7668484362

Апартаменты-студия, 23,4 м², 2/15 эт.

303 419 Р за м²
В ипотеку от 81 670 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 482-97-33

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Юлия Речинская
Агентство
На Авито с 2025 года
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

Рыночная цена
Похожие стоят столько же

Об апартаментах

Количество комнат: студия	Ремонт: евро
Общая площадь: 23,4 м²	Тёплый пол: есть
Жилая площадь: 20,4 м²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 2 из 15	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Высота потолков: 3,3 м	Способ продажи: свободная
Санузел: совмещенный	Вид сделки: возможна ипотека
Окна: во двор	

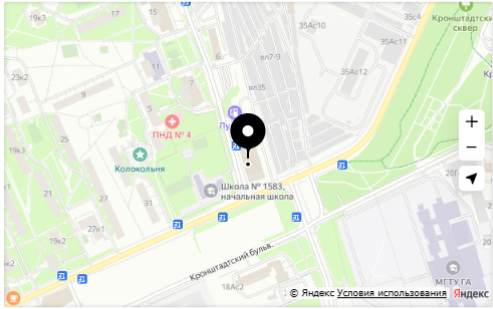
avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_234_m_215_et_7668484362

Расположение

Москва, Смоленская ул., 2

Водный стадион 11-15 мин. Коптево 16-20 мин.
Речной вокзал 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Полностью укомплектованная студия с готовым арендным доходом.
Чистая прибыль за вычетом всех расходов составляет 700.000 в год
Окупаемость данного предложения 9,8 лет
Вся прибыль подтверждается документально всеми выписками

Площадь 23,4 м
Этаж 2/15
Хороший ремонт
Есть вся необходимая мебель и техника
Развитая инфраструктура
До метро Водный стадион 10 минут пешком
Студия подойдет как для пассивного дохода так и для собственного проживания.

8 958 482-97-33

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Юлия Речинская
Агентство
На Авито с 2025 года
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

№ 7668484362 · 13 октября в 15:09 · 2468 просмотров (+9 сегодня)

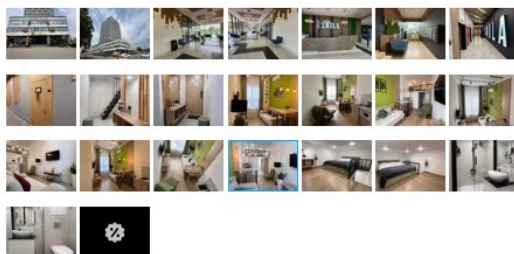
[Пожаловаться](#)



avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_37_m_317_et_7654117046

1-к. апартаменты, 37 м², 3/17 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие стоят столько же

11 400 000 ₽

308 108 ₽ за м²
В ипотеку от 129 268 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 967 528-29-79

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

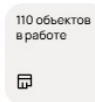
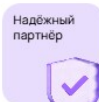
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

do A.S.A.P.

Агентство · в сети

0.433A



Анастасия Михалкина
Контактное лицо

Об апартаментах

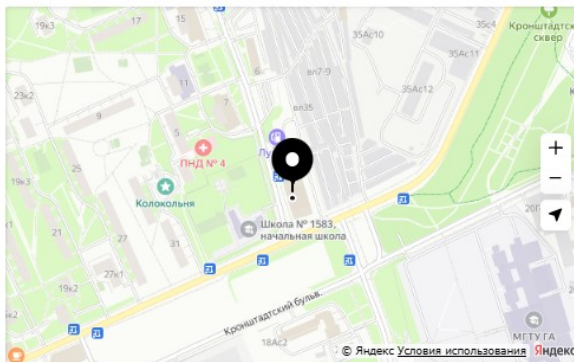
Количество комнат: 1
Общая площадь: 37 м²
Площадь кухни: 5 м²
Этаж: 3 из 17
Ремонт: евро
Способ продажи: свободная

avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_37_m_317_et_7654117046

Расположение

Москва, Смольная ул., 2
Водный стадион 11-15 мин. Коптево 16-20 мин.
Речной вокзал 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



11 400 000 ₽

308 108 ₽ за м²
В ипотеку от 129 268 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 967 528-29-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Описание

Предлагаются к продаже двух- уровневые апартаменты с мебелью и техникой!О ДОМЕ:

- Апартаменты расположены в здании БЦ "Смола";
- На первом этаже бизнес-центра расположены кафе, кофейни, магазины;
- Видеонаблюдение, охрана и пропускная система;
- Наземная парковка;
- Панорамная крыша на 17 этаже с видом на город.

ИНФРАСТРУКТУРА, ЛОКАЦИЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:

- Вся инфраструктура (школы/детские сады/поликлиники/аптеки/салоны красоты/ПВЗ) в 5-7 минутах пешком;
- До метро "Водный стадион" 7-10 минут пешком;
- Удобные выезды на Ленинградское шоссе/СВХ/МСД;
- Апартаменты находятся в окружении парков "Дружба", и "Усадьба Михалково".

ОБ ОБЪЕКТЕ И ДОКУМЕНТАХ:

- Площадь первого этажа 25,3 м2, площадь второго уровня 12 м2.
- Выполнен евро-ремонт из качественных материалов;
- Мебель и техника остаются новому собственнику;
- 1 взрослый собственник, объект подходит под ипотеку;

Объект можно приобрести для проживания, а так же как готовый арендный бизнес с доходностью до 8-10% годовых, сдача апартаментов возможна через УК апарт-отеля "Грин Хаус".

ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПОКАЗ!

11 400 000 ₪

308 108 ₪ за м²

В ипотеку от 129 268 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 967 528-29-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

do A.S.A.P.

Агентство · **в сети**

Надёжный
партнёр.

110 объектов
в работе

Документы
проверены

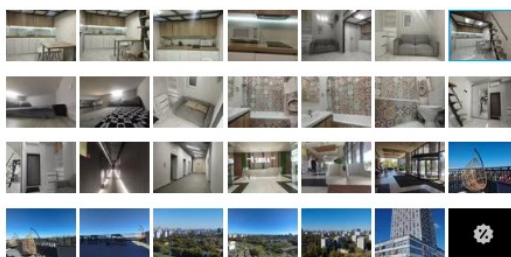
№ 7654117046 · 28 октября в 18:36 · 213 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_24_m_217_et_7786355380

1-к. апартаменты, 24 м², 2/17 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



6 800 000 ₽

283 333 ₽ за м²

В ипотеку от 78 219 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 909 923-91-57

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вера Баева

Риелтор

На Авито с 2023 года



Документы проверены Экоклад: ~75 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об апартаментах

Количество комнат: 1

Общая площадь: 24 м²

Площадь кухни: 4 м²

Жилая площадь: 18.1 м²

Этаж: 2 из 17

Высота потолков: 3 м

Санузел: совмещенный

Ремонт: дизайнерский

Тёплый пол: есть

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_24_m_217_et_7786355380

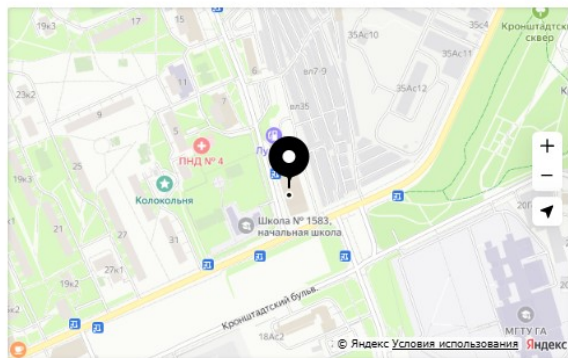
Расположение

Москва, Смоленная ул., 2

Водный стадион 11-15 мин. Коптево 16-20 мин.

Речной вокзал 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



6 800 000 ₽

283 333 ₽ за м²

В ипотеку от 78 219 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 909 923-91-57

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_24_m_217_et_7786355380

Описание

Продаются шикарные просторные апартаменты 24 кв.м. Успейте купить, полное соответствие цены и качества.

Современные, двухуровневые апартаменты в бизнес-центре Smola. В 2022 году в здании завершена глобальная реконструкция, сделан евроремонт, проведены современные коммуникации и отопление.

В бизнес-центре кипит своя маленькая жизнь: уютные кафе, лобби, офисы, салоны красоты, студии танцев и фитнеса, пвз, магазины, стоматологическая клиника, а также лаунж-зона, летняя терраса на 17 этаже. На территории работает круглосуточная охрана с видеонаблюдением, есть рецепшн, вход осуществляется по электронным пропускам. В шаговой доступности парк Головинские пруды, Кронштадский сквер, супермаркеты, т.д. Удобно добираться до аэропорта Шереметьево.

В апартаментах есть:

- Два спальных места на каждом этаже (раскладывающийся диван, матрас)
- Кухонный гарнитур.
- Зеркальный шкаф для хранения одежды.
- Книжный шкаф.
- Обувница.
- Обеденный стол со стульями.
- Совмещенный санузел.
- Ванна с сушилкой наверху.

Из техники:

- Кондиционер.
- Холодильник.
- Индукционная плита (и посуда к ней).
- Микроволновая печь.
- Стиральная машина.
- Утюг.
- Пылесос.

Проведена система теплого пола. Вся мебель остаётся, заезжай и живи.

Работает сплит-система кондиционирования, приточно-вытяжная система вентиляции.

Шаговая доступность от метро Водный Стадион. Наземная бесплатная парковка, удобный заезд и выезд.

Один собственник, без обременения, быстрый выход на сделку. Подходит для проживания молодых людей, студентов, семейной пары.

Выгодная покупка под инвестицию. Доход от аренды от 50.000 и более ежемесячно. Так же есть возможность через администрацию сдавать посуточно.

Оперативный показ. Помощь в одобрении ипотеки. Звоните, с удовольствием отвечу на все Ваши вопросы.

6 800 000 Р

283 333 Р за м²

В ипотеку от 78 219 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 909 923-91-57

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вера Баева

Риелтор

На Авито с 2023 года



[Документы проверены](#) [Экоклад: -75 кг CO₂](#)

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 7786355380 · 12 ноября в 12:29 · 371 просмотр (+15 сегодня)

[Пожаловаться](#)



avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314

Апартаменты-студия, 22,5 м², 2/17 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие стоят столько же

Об апартаментах

Количество комнат: студия
Общая площадь: 22,5 м²
Этаж: 2 из 17
Высота потолков: 2,5 м

Ремонт: евро
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

7 500 000 Р

333 333 Р за м²
В ипотеку от 86 271 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 988 030-43-45

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Москва

Агентство · в сети

Надёжный партнёр

3 944
объекта
в работе

9 лет
на Авито

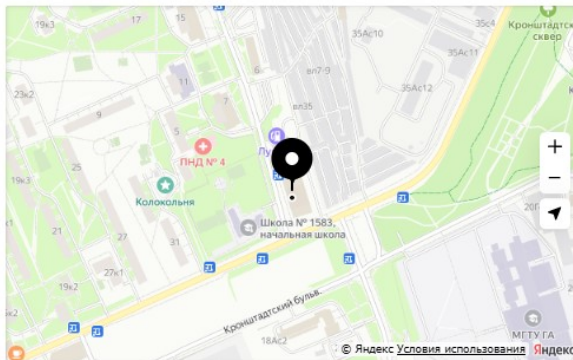
Сударикова Анастасия Николаевна
Контактное лицо

avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314

Расположение

Москва, Смольная ул., 2
● Водный стадион 11-15 мин. ● Коптево 16-20 мин.
● Речной вокзал 21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



7 500 000 Р

333 333 Р за м²
В ипотеку от 86 271 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 988 030-43-45

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_225_m_217_et_7659345314

Описание

Номер в базе: 9820226.

Продаются апартаменты с дизайнерским ремонтом!

Об объекте: Апартамент общей площадью 22.5 м2. Санузел совмещен. Есть второй ярус, на котором расположено спальное место. Установлен кондиционер, а также обогреватель. Выполнен качественный ремонт. Планировка эргономичная, много мест для хранения. В БЦ собственная охрана, пропускная система, есть спортзал и студия растяжки.

Транспортная доступность: В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Метро Водный стадион – 12 минут пешком. МЦК Коптево – 20 минут пешком.

Инфраструктура: Вся инфраструктура в шаговой доступности - аптеки, поликлиника, магазины, детские сады, школа, рядом остановка, детские площадки, в пешей доступности благоустроенная набережная.

Для кого: отличный вариант для проживания, а также дальнейшей сдачи в аренду.

Документы: Один собственник. Быстрый выход на сделку. На остальные вопросы буду рада ответить по телефону.

> Одобрение ипотеки с преференцией от 0.3%
> Оформление ипотечного страхования с экономией от 20%
> Юридическое сопровождение, полная проверка недвижимости
Код пользователя: 118475

7 500 000 Р

333 333 Р за м²

В ипотеку от 86 271 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 988 030-43-45

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 7659345314 · 19 октября в 18:11 · 3323 просмотра (+25 сегодня)

Пожаловаться



onreal.ru/moskva/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/75209451

КВАРТИРА СТУДИЯ, 14.6 М2, ЭТАЖ 2 / 17, НА ПРОДАЖУ В МОСКВЕ, СМОЛЬНАЯ УЛИЦА, 2

Москва, САО, Головинский район, метро Речной вокзал, метро Водный стадион, Смольная улица, 2

Добавлено 30 ноября в 15:44

ОПИСАНИЕ

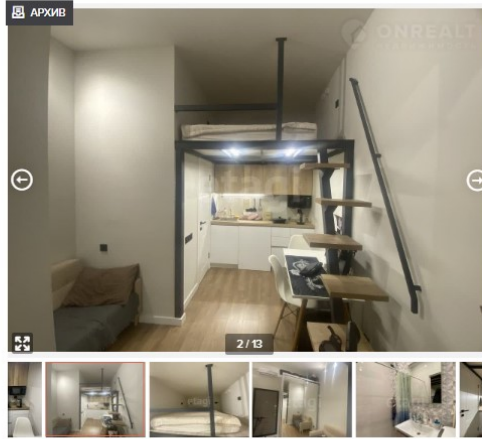
НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ



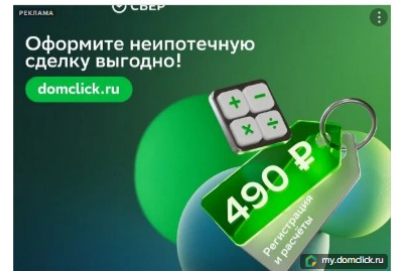
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	вторичка
Количество комнат	студия
Общая площадь	14.6 м²
Этаж / Этажность	2 / 17
Тип квартиры	апартаменты
Ремонт	евро
Тип дома	монолитный
Условия покупки	ипотека

ЦЕНА
4 650 000 ₽

318 500 ₽/м²

Рассчитать ипотеку



Оформим сделку
с квартирой от 490 ₽
без посещения МФЦ

Этажи Москва

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Номер в базе: 922413.
ОБ АПАРТАМЕНТАХ:
- студия 14,6 кв.м.
- на 2 этаже из 20.
- 1 совмещенный санузел.
- современный ремонт.

AI
ЧТ

onreal.ru/moskva/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/75209451

О ДОМЕ:
- отсутствуют неприятные запахи.
- благоустроенный район.
- зеленый двор.

ОБ ИНФРАСТРУКТУРЕ:
- великоплетное расположение, есть всё в шаговой доступности
- супермаркеты, ателье, кафе все в шаговой доступности.
- поликлиника

О транспорте:
- остановка и метро в шаговой доступности.

О СДЕЛКЕ:
- 1 собственник.

Для покупателей-клиентов компании ЭТАЖИ содействие в получении положительно го ипотечного решения ведущих банках с пониженной % ставкой. Страхование со скидкой 25-30%. Юридическое сопровождение сделки. Безопасные расчёты и финансовая гарантия до 25 000 000,00 рублей в том числе до 1 000 000,00 рублей по выплаченным % п Код пользователя: 153311

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



АрхивОценщика

Недвижимость

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты

АрхивОценщика.рф

создан оценщиком

Апартаменты-студия, 12 м², 2/17 эт.

Адрес

Москва, Смоленная ул., 2

Координаты объекта

("lat":55.84475708,"lng":37.50092697)

Характеристики объекта

Этаж	2 из 17	Жилая площадь(м²)	10
Тип ремонта	Евроремонт	Совместных санузлов	1
Потолки(м)	3	Грузовых лифтов	3
Пассажирских лифтов	3	Тип парковки	открытая во дворе

О доме

Тип дома/Материал дома	вторичка
Год постройки дома	1980
Рынок жилья	вторичка

Дополнительно

Дата объявления	10.10.2025	Тип предложения	продажа
Дата предложения	07.11.2025	Пользователь	ИУУ
Категория	квартира		
Источник	Авито		
ID на источнике	7285168246		
URL	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_12_m_217_et_7285168246		

Площадь: 12 кв.м

Цена: 3 950 000Р /329 167Р кв. м

Посмотреть скриншот

Апартаменты, 12м., для использования по назначению. БЕЗ ОКНА Выход на панорамную крышу с прекрасным видом на район. В бизнес центре есть несколько кафе, рядом Сбербанк, все сетевые магазины. До метро Водный стадион 2 остановки на автобусе, 8 минут пешком, 5 минут на самокате. Рядом с домом несколько прекрасных парков и площадок воркаут для занятия спортом. Проживание, аренда, кабинет.

Дополнительная информация (развернуть)

АрхивОценщика

Недвижимость

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты

АрхивОценщика.рф

создан оценщиком

Апартаменты-студия, 13 м², 2/17 эт.

Адрес

Москва, Смоленная ул., 2

Станция метро

М Водный стадион, Коптево, Речной вокзал

Координаты объекта

("lat":55.844758,"lng":37.500926)

Характеристики объекта

Этаж	2 из 17	Жилая площадь(м²)	6
Тип ремонта	дизайнерский	Совместных санузлов	1
Грузовых лифтов	1	Пассажирских лифтов	1
Тип парковки	открытая во дворе		

О доме

Тип дома/Материал дома	вторичка
Год постройки дома	1981
Рынок жилья	вторичка

Дополнительно

Дата объявления	15.04.2025	Тип предложения	продажа
Дата предложения	01.05.2025	Пользователь	Штро Владимир Николаевич
Категория	квартира		
Источник	Авито		
ID на источнике	4600395567		
URL	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_13_m_217_et_4600395567		

Площадь: 13 кв.м

Цена: 4 300 000Р /330 769Р кв. м

Посмотреть скриншот

Код объекта: 1244908.Продается студия-апартаменты с отличным ремонтом. Укомплектована современной мебелью и бытовой техникой.Комплекс после капитального ремонта в доме круглосуточная охрана На территории комплекса расположен зал для переговоров, фитнес-центр, продуктовый магазин. Отдельно для собственников комплекса, на 17-ом этаже расположена зона отдыха, уютное кафе, места для отдыха. Вся необходимая социальная инфраструктура в пешей доступности: школа, университет Гражданской авиации, для прогулок - Головинские пруды, парковая и купальная зона Михалковской Усадьбы, храм Иоанна Кронштадтского.Один взрослый собственникСвободная продажа

Дополнительная информация (развернуть)



Документы, предоставленные Заказчиком

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

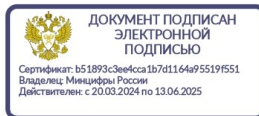
Заявление №5642665827

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	77:09:0001017
Дата присвоения кадастрового номера	04.04.2022
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, улица Смольная, дом 2, помещение 12Н/2
Номер, тип этажа	2 Этаж
Площадь, м²	18.3
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	1299334.95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:09:0001017:1017
Сведения о кадастровом инженере	Солдатенкова Елена Владимировна
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым	Данные отсутствуют



Лист 1 из 7

Данные актуальны на 05.06.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5642665827

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818
помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Ларина Оксана Валериевна



Лист 2 из 7

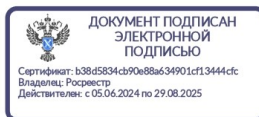
Данные актуальны на 05.06.2025



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	ЛАРИНА ОКСАНА ВАЛЕРИЕВНА, 01.05.1977, СНИЛС 071-979-011 90, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 65 22, номер: 533230, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ 24.05.2022
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77:09:0001017:1818-77/051/2023-11, 08.09.2023
	Основание государственной регистрации	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ, 30.08.2023
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 7

Данные актуальны на 05.06.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 77:09:0001017:1818-77/055/2025-14, 30.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя Ленинское РОСП г. Екатеринбурга 341052727/6604 (66879/25/66004-ИП), 28.04.2025, выдан Ленинское РОСП г. Екатеринбурга

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 77:09:0001017:1818-77/055/2025-13, 25.04.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя Ленинское РОСП г. Екатеринбурга 340524083/6604 (64198/25/66004-ИП), 22.04.2025, выдан Ленинское РОСП г. Екатеринбурга

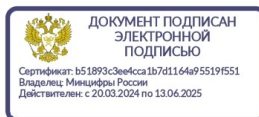
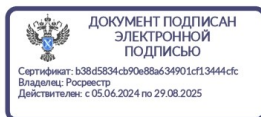


Лист 4 из 7

Данные актуальны на 05.06.2025



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3	Ипотека в силу закона, 77:09:0001017:1818-77/051/2023-12, 08.09.2023
Вид, номер и дата государственной регистрации	Данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	
Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 08.09.2023, срок: 336 месяцев с даты фактического предоставления кредита
Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195
Основание государственной регистрации	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ, 30.08.2023



Лист 5 из 7

Данные актуальны на 05.06.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818
1.2	Коул Милена Ричардовна, 25.11.2001
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77:09:0001017:1818-77/051/2022-9, 15.09.2022
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	08.09.2023, 77:09:0001017:1818-77/051/2023-10
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



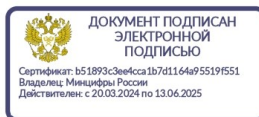
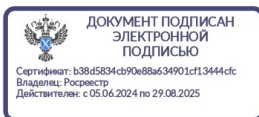
Лист 6 из 7

Данные актуальны на 05.06.2025



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:09:0001017:1818
1.3	Горшкова Татьяна Игоревна, 28.07.1985
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77:09:0001017:1818-77/051/2022-1, 04.04.2022
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	15.09.2022, 77:09:0001017:1818-77/051/2022-8
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 7 из 7

Данные актуальны на 05.06.2025



Документы, регламентирующие деятельность ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25160В4000509

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Шишкина Виктория Вячеславовна			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)	Франшиза в % от страховой суммы по каждому виду убытков	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000 (Три миллиона) рублей	не установлен	не установлена	2900 руб. 00 коп. (две тысячи девятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)			
0,097%			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:			
единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» сентября 2025 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:			
с «28» сентября 2025 г.		по «27» сентября 2026 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) - на 4 л.
Приложение № 2 - Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 года САО «ВСК».

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

СТРАХОВЩИК:
САО «ВСК»

Юридический адрес: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4
Почтовый адрес: Российская Федерация, 610020, г. Киров, ул. Петинская, д. 23
ИНН 7710026574
Р/сч.: 40701810600020001241
в ПАО Сбербанк
Кор/сч.: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Тел. (8332) 41-30-70

От имени Страховщика:



/Харин А.И./

Место выдачи Страхового полиса: г. Киров

Дата выдачи «28» сентября 2025 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25160В4000508

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 610000, г. Киров, ул. Спасская, д.43 к.2 офис 20			
Объект страхования: не противоречит законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 4400 руб. 00 коп. (четыре тысячи четыреста рублей 00 копеек)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,088%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:			
единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» октября 2025 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:			
с «05» октября 2025 г.		по «04» октября 2026 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4,
Кировский филиал: г. Киров, ул. Петинская, д. 23

От имени Страховщика:

/А.И. Харин /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Киров

Дата выдачи «29» сентября 2025 г.

	
АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»	
СВИДЕТЕЛЬСТВО	
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	
Оценщик: Шишкина Виктория Вячеславовна (фамилия, имя и отчество) ИНН 432402247675 (ИНН)	
включен в реестр членов РОО:	
28 ноября 2016 года, регистрационный № 010038	
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.	
Выдано 22 июля 2020 года.	
Президент	Ю.В. Козырь
	
0002971 *	

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038376-1 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шишкиной Виктории Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «ЦЭЭО» (ИНН 77-07-00151) ОГРН 1047707001511

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 043187-2 « 16 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Шишкиной Виктории Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » августа 20 24 г. № 366

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » августа 20 27 г.

АО «ЦЭЭО» (ИНН 77-07-00151) ОГРН 1047707001511

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044647-3 « 11 » октября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Шишкиной Виктории Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » октября 20 24 г. № 375

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » октября 20 27 г.

АО «ЦЭЭО» (ИНН 77-07-00151) ОГРН 1047707001511





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ" ШЕВЕЛЁВ АЛЕКСАНДР АНАТОЛЬЕВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02EE4FA500BBB2D7B14C17444 8DCF5D7FA с 10.04.2025 12:51 по 10.07.2026 12:51 GMT+03:00	17.11.2025 11:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Поповцев Михаил Юрьевич	 Не приложена при подписании	7C465F00FFB228AE4122A6F535 5EBFF6 с 17.06.2025 08:36 по 17.06.2026 08:36 GMT+03:00	17.11.2025 11:56 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа