

# **ООО «Эксперт Групп 21 век ПЛЮС»**

ИНН 5024217957 КПП 502401001

111625, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 5, кв./оф. 033

## **ОТЧЕТ 24-Н/2024**

**Об оценке рыночной стоимости 76/100 долей в праве общей долевой собственности квартиры, назначение жилое, общая площадь 300,6 кв.м, этаж 8, по адресу: Г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131.**

**ЗАКАЗЧИК:**

**Финансовый управляющий должника Исмаилова С.Т. Козырев. С. М.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС"**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**16 ноября 2024 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:**

**19 ноября 2024 г.**

**г. Красногорск-2024 г.**

## Заключение об оценке рыночной стоимости

Специалисты ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС" произвели оценку рыночной стоимости 76/100 долей в праве общей долевой собственности квартиры, назначение жилое, общая площадь 300,6 кв.м, этаж 8, по адресу: Г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131.

Целью оценки являлось установление рыночной стоимости объекта оценки, для предоставления объективной ценовой информации необходимой для реализации имущества.

Основанием проведения оценки является Договор № 24-Н/2024 от 16 ноября 2024 г., заключенный между Заказчиком – Финансовый управляющий должника Исмаилова С.Т. Козырев. С. М. и Исполнителем- ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС".

Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции от 02.07.2021, далее ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014 г. Основываясь на результатах проведенного анализа, расчетах, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, мы пришли к следующему заключению:

***Рыночная стоимость 76/100 долей в праве общей долевой собственности квартиры, назначение жилое, общая площадь 300,6 кв.м, этаж 8, расположенной по адресу: Г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131. по состоянию на 16 ноября 2024 г. с учетом округления, составила:***

***98 790 300 (Девяносто восемь миллионов семьсот девяносто тысяч триста) рублей.***

Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, представлены в задании на оценку и разделе 3 Отчета об оценке

Генеральный директор  
ООО «ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК  
ПЛЮС»



С.А Кругляков

Оценщик

О.В. Крамаренко

19.11.2024 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ФЗ 135 СТ.11, ФСО VI,П.7 .....</b>                                                                                                                  | <b>4</b>  |
| <b>2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....</b>                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>(ФСО IV, ФСО VI П.7 ПП.3, ФСО-7 П.8.....)</b>                                                                                                                            | <b>5</b>  |
| <b>3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>                                                                                                                                               | <b>6</b>  |
| 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР                           | 6         |
| 3.2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....                                                                                                                                             | 8         |
| 3.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ....                                                                                                                     | 10        |
| 3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ (ФЗ-135 СТ.11).....                                            | 11        |
| 3.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....                                                                                                           | 12        |
| 3.6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО III П.1) .....                                                                                                                      | 13        |
| 3.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФЗ-135 СТ.3, ФСО II П.13, П.14) .....                                                  | 14        |
| <b>4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ФЗ-135 СТ.11, ФСО VI П.7 ПП.10) ...</b>                                                                                                | <b>15</b> |
| 4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                         | 15        |
| 4.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ .....                                                                                                       | 15        |
| 4.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                       | 15        |
| 4.6. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                  | 21        |
| <b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ....</b>                                                  | <b>22</b> |
| 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. (ФСО-7 П.11)..... | 22        |
| <b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ (ФСО VI П.7 ПП.13) .....</b>                  | <b>43</b> |
| 6.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО II, П.6, ФСО-7 ПП.12-21)                                                                                               | 43        |
| 6.2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                             | 44        |
| <b>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                                    | <b>46</b> |
| 7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                        | 46        |
| 7.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ....                                                                                                                                         | 54        |
| <b>8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....</b>                                                                                                                                  | <b>55</b> |
| <b>9. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ .....</b>                                                                                                       | <b>56</b> |
| <b>(ФЗ-135 СТ. 11).....</b>                                                                                                                                                 | <b>56</b> |
| <b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ</b>                                                                                                             | <b>57</b> |
| <b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ. ....</b>                                                                                                                                                 | <b>58</b> |

## 1. Основные сведения ФЗ 135 Ст.11, ФСО VI, п.7

|                                                    |                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Дата осмотра Объекта оценки (документов)           | 16 ноября 2024 г.                                                |
| Дата оценки Объекта оценки                         | 16 ноября 2024 г.                                                |
| Период проведения оценки                           | С 16.11.2024 г. по 19.11.2024 г.                                 |
| Срок проведения оценки                             | 5 (пять) рабочих дней с момента предоставления полной информации |
| Дата составления Отчета об оценке(ФСО VI П.7ПП.1)  | 19 ноября 2024 г.                                                |
| Порядковый номер Отчета об оценке (ФСО VI П.7ПП.1) | № 24-Н/2024                                                      |

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценки (ФСО VI П.7 ПП.2)                                       | Договор № 24-Н/2024 от 16 ноября 2024г., заключённый между Заказчиком – Финансовый управляющий должника Исмаилова С.Т. Козырев. С. М. и Исполнителем- ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки                                        | Оцениваемое имущество представляет собой жилое помещение (квартиру) в жилом доме 1938 года постройки (сталинский дом) по адресу: Г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131. Квартира в хорошем состоянии                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Правообладатель оцениваемого недвижимого имущества                                      | Исмаилов Сархан Тельманович, общая долевая собственность, доля в праве 76/100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ограничения и обременения указанных прав в отношении оцениваемого недвижимого имущества | Право собственности на квартиру имеет обременение – запрещение регистрации. Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит право собственности без учета обременений и ограничений собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Текущее использование                                                                   | Жилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки                           | жилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Данные бухгалтерского учета Объекта оценки                                              | Не представлено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (ФСО VI П.7 ПП.14).      | <p>Данный Отчет, а также полученная в нем итоговая стоимость, могут использоваться только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, установленными в Задании на оценку. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, 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.» (ФЗ-135 ст. 12)</p> <p>Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                      |      |               |
|----------------------|------|---------------|
| Затратный подход     | 0%   | Не применялся |
| Доходный подход      | 0%   | Не применялся |
| Сравнительный подход | 100% | Применялся    |

**Итоговая рыночная стоимость (ФСО I П.14, ФСО VI П.7 ПП.14)**

*Рыночная стоимость 76/100 долей в праве общей долевой собственности квартиры, назначение жилое, общая площадь 300,6 кв.м, этаж 8, расположенная по адресу: Г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131. по состоянию на 16 ноября 2024 г. с учетом округления, составила:*

**98 790 300 (Девяносто восемь миллионов семьсот девяносто тысяч триста) рублей.**

## 2. Информация, содержащаяся в задании на оценку (ФСО IV, ФСО VI П.7 ПП.3, ФСО-7 П.8)

|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | 76/100 долей в праве общей долевой собственности многоквартирной квартиры, общей площадью 300,6 кв.м, расположенная на 8 этаже 8 этажного кирпичного сталинского дома, расположенная по адресу: Г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131. Квартира в хорошем состоянии |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                                          | Не имеет составных частей                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Права на объект оценки                                                                                                                                | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цель оценки                                                                                                                                           | Оценка рыночной стоимости объекта оценки для предоставления объективной ценовой информации необходимой для реализации имущества                                                                                                                                               |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке                                                                              | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                 |
| Вид стоимости                                                                                                                                         | Рыночная стоимость.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Предпосылки стоимости:                                                                                                                                | Результаты оценки будут использоваться Заказчиком в соответствии с указанной целью. Ограничения, связанные с использованием результатов данной оценки не определены.                                                                                                          |
| Цель оценки:                                                                                                                                          | Установление рыночной стоимости объекта оценки в качестве определяющего параметра для реализации имущества                                                                                                                                                                    |
| Дата оценки                                                                                                                                           | 16 ноября 2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Специальные допущения                                                                                                                                 | Не имеет                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ограничения оценки                                                                                                                                    | Не имеет                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки                                                            | Отсутствуют.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Указание на форму составления отчета об оценке                                                                                                        | На бумажном носителе                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку                                                                                | Не предусмотрено                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки                                                                              | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-134721658 от 09.06.2023 г.                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>                                                                           | Нет необходимости                                                                                                                    |
| <b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>                                                              | Оценщику не известны                                                                                                                 |
| <b>Формы представления итоговой стоимости</b>                                                                                                                              | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.<br>Результат оценки представить без диапазонов. |
| <b>Специфические требования к отчету об оценке</b>                                                                                                                         | Не имеются                                                                                                                           |
| <b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b> | Не требуется.                                                                                                                        |

### 3. Общие сведения

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения о Заказчике Объекта оценки</b>                                                                  | Финансовый управляющий должника Исмаилова С.Т. Козырев. С. М.<br>ИНН 771385106049, СНИЛС 156-270-736 70,<br>адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему:<br>143912, Московская область, г. Балашиха, д/в, Козыреву С.М.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ФИО оценщиков</b>                                                                                        | Крамаренко Оксана Валентиновна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Местонахождение оценщика</b>                                                                             | 143965, Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д.3. кв.41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Номер контактного телефона</b>                                                                           | 8-916 249 13 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Адрес электронной почты оценщика</b>                                                                     | ovkramarenko@mail.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.</b> | Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Нормативные документы, использованные при проведении оценки</b>                                          | Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».<br>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 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <p>Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014 г</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО), утвержденные Советом Ассоциации «РОО» 29 декабря 2020 года (протокол №29) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО</p> |
| <b>Основания применения Федеральных стандартов оценки</b>                       | Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при составлении отчетов об оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Основания применения стандартов оценки ДСО</b>                               | Членство в Ассоциации «Русское общество оценщиков»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Сведения о профессиональном образовании оценщиков</b>                        | <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 653043, выдан 25 июня 2004 г. Московской государственной технологической академией.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 05.02.2010 г., рег. № 015</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 041606-1 от 18 июля 2024 г.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b>            | <p>Свидетельство саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» № 0001391 от 22.07.2020 г., регистрационный номер 004558, Членский билет РОО № 05с-07892 от 27.05.2008 г.</p> <p>Местонахождение: г. Москва, Новая Басманная, 21-1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>              | <p>Страховой полис АО «АльфаСтрахование», СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-004557 от 19.07.2023г., срок действия с 01.08.2023г. по 31.12.2024 г. г. Страховая сумма 300 000 рублей.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>                                     | С 2004 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | <p>Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС"</p> <p>ОГРН 1215000121390 от 30.11.2021</p> <p>ИНН 5024217957 КПП 502401001</p> <p>Генеральный директор: Кругляков Сергей Александрович</p> <p>Контакты: Телефон (499)721-03-33</p> <p>Адрес юридический и почтовый: 111625, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 5, кв./оф. 0333</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Сведения о страховании ответственности юридического</b>                      | Ответственность ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС" застрахована в АО «АльфаСтрахование», номер полиса                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|      |                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| лица | 0991R/776/20605/23, период страхования с 15.12.2023 года по 14.12. 2024 года. Размер страхового покрытия – 5 000 000 рублей. |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.2. Термины и определения

**Аренда** - юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Синоним аренды - имущественный найм.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Движимое имущество** - имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

**Дебиторская задолженность** - сумма долгов, причитающихся предприятию, от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними. Обычно долги образуются от продаж в кредит.

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

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

**Затраты** – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Износ** - потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

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

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Недвижимое имущество** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (статья 130 Гражданского кодекса РФ).

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

**Объект оценки** - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки (ФСО №3), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Результатом оценки** является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

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

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

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

**Стоимость объекта оценки** — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

### **3.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.**

В соответствии с задачей оценки рыночная стоимость недвижимого имущества определялась на основе следующих стандартов:

- ФЗ-135 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021;
- ФСО I/2022 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО II/2022 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО III/2022 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО IV/2022 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО V/2022 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО VI/2022 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;
- ФСО 7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611(ФСО №7). Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями ст.15 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Международные Стандарты Оценки МСО-2011;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков».
- При оценке выполнялись требования Стандартов Оценки СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года), Кодекса этики РОО, существующих принципов и методик проведения оценки.

Федеральные стандарты оценки использовались при определении стоимости объекта оценки в силу обязательности их применения субъектами оценочной деятельности РФ.

Применение МСО-2011 связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

### ***3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 СТ.11)***

Перечень нормативных актов, на которых основывается оценка:

Конституция РФ.

Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).

Налоговый Кодекс в действующей редакции.

В части, не противоречащей указанным выше нормативным актам, использовались следующие нормативные акты и литература:

ФЗ-135 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021;

ФСО I/2022 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;

ФСО II/2022 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;

ФСО III/2022 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;

ФСО IV/2022 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;

ФСО V/2022 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;

ФСО VI/2022 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022;

ФСО 7/2014 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611(ФСО №7).

Использованная литература:

Специализированные интернет-сайты риэлтерских и консалтинговых компаний Московского региона.

База данных [www.realto.ru](http://www.realto.ru).

Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/>)

Справочник Ассоциации СтатРиэлт «Корректировки рыночной стоимости жилых зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)».

Справочник расчетных данных «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2024.

.Обзоры рынка, подготовленные аналитическими агентствами по итогам 4 квартала 2023 года.

Интернет-порталы:

<http://www.zemer.ru>, <http://www.novosel.ru>, <http://www.roszem.ru>, <https://istra.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-moskovskaya-oblast-istra-gorodskoy-okrug/>[https://www.avito.ru/istra/zemelnye\\_uchastki/prodam/promnaznacheniya](https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya),

<https://www.domofond.ru/prodazha-uchastkizemli-istra-c3525?LandCategories=Promnaznacheniya>,  
[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya), и др.

### **3.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.**

ФЗ-135 СТ.11, ФСО ШП4, П.7, ФСО VII П.7 ПП.11

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.
3. Оценщик не несет ответственности за предоставленную информацию. Ответственность за такого рода информацию, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
5. Представленный объект, оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
6. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете, исключительно в целях помощи пользователю визуально представить себе описываемый объект.
7. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности: за изменение экономических, социальных, физических факторов; за изменения федерального и местного законодательства; за наличие документов по объекту оценки, не предоставленных Заказчиком на дату составления отчета, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.
8. Информация, полученная от сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности.
9. В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Размер нашего вознаграждения не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.
10. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.
11. Подразумевается, что у оцениваемых объектов недвижимости и территории, на которой они расположены, не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить стоимость имущества. Оценщик не несет ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.

12. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
13. При проведении работ по оценке Оценщик исходил из достоверности информации, предоставленной Заказчиком об отсутствии на оцениваемый объект каких-либо разрешительных документов на изменение назначения земельного участка, проектов его застройки и инвестиционных проектов по вовлечению его в хозяйственный оборот.
14. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о сделке отчуждения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
15. Осмотр объекта оценки оценщиком не проводился, допускается осмотр объекта представителем.

#### ***Ограничения и пределы применения полученного результата:***

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки) определяется в соответствии со ст.24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ – это дата, по состоянию на которую проведена оценка

Полученная итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки может быть использована согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки, указанных в Задании на оценку.

.

### **3.6. Процесс оценки объекта оценки (ФСО III П.1)**

Процесс оценки основан на требованиях Стандарта оценки СРО Ассоциация «РОО» СПОД РОО 2020 и п. 1 ФСО III и включает в себя следующие действия:

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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от Договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости Объекта оценки;

Составление отчета об оценке Объекта оценки.

В отношении недвижимого имущества неотъемлемой частью оценки является также анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки, который проводится до применения подходов к оценке и на основе результатов которого строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки». Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и цели оценки.

Согласно ст. 11 №135-ФЗ: «Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки». Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действа. редакции) и федеральными стандартами оценки.

### **3.7. Определение оцениваемой стоимости права, учитываемые при оценке объекта оценки (ФЗ-135 СТ.3, ФСО II П.13, П.14)**

В соответствии с Договором на оценку Оценщик определяет рыночную стоимость указанного в задании на оценку объекта.

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

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

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

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

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация

конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки -наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Согласно Заданию на оценку в рамках данного Отчета оцениваются следующие права: право собственности.

В соответствии со статьей 209 (п. 1, 2) ГК РФ: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

#### **4. Точное описание объекта оценки ФЗ-135 СТ.11, ФСОВИ П.7 ПП.10)**

##### **4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В распоряжение эксперта Заказчик предоставил следующие правоподтверждающие и информационные документы:

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-134721658 от 09.06.2023

##### **4.2. Юридическое описание объекта оценки и балансовой стоимости**

**Вид права:** Право собственности

**Субъект права:** Исмаилов Сархан Тельманович, общая долевая собственность, доля в праве 76/100

Обременения –запрещение регистрации.

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит право собственности без учета обременений и ограничений собственности.

##### **4.3. Качественные характеристики объекта оценки**

###### **Описание объектов оценки**

###### **ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является 76/100 доли в квартире, находящейся по адресу: г. Москва, пр-т Кутузовский, д. 45, кв. 131, общей площадью 300,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0006002:4167. Квартира в хорошем состоянии.

### ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Жилой дом расположен в Западном административном округе (ЗАО) г. Москвы, в районе Дорогомилово. Ближайшая станция метро «Парк Победы» расположена на расстоянии порядка 460 м

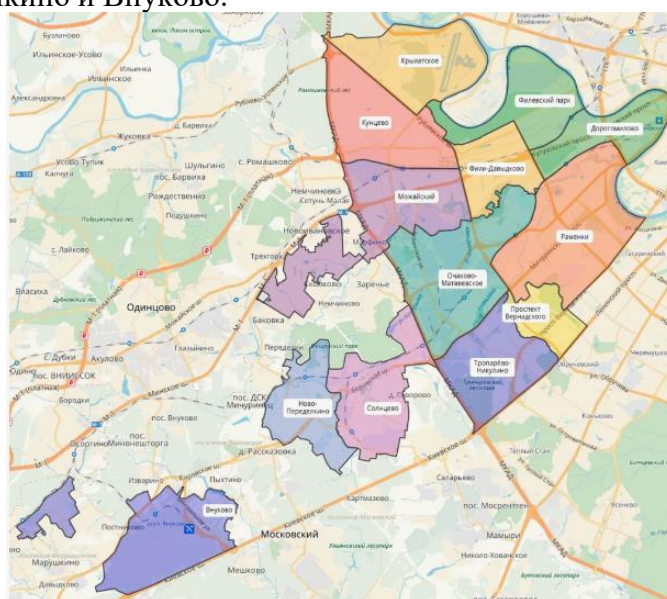
#### 4.4. Анализ местоположения

Объект оценки расположен в Западном административном округе (ЗАО) г. Москвы, в районе Дорогомилово.

**Западный административный округ** — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города и включает в себя 13 районов.



Западный округ располагается на западе и юго-западе Москвы, включает в себя 13 районов Тропарёво-Никулино, Проспект Вернадского, Раменки, Очаково-Матвеевское, Можайский, Кунцево, Дорогомилово, Филёвский парк, Фили-Давыдовское, Крылатское, Солнцево, Ново-Переделкино и Внуково.



По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая, Большая кольцевая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо, а также линии МЦД-1 и МЦД-4.

Округ считается одним из престижных для проживания<sup>[5]</sup> и одним из самых экологически чистых<sup>[6]</sup> округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

Часть территории района Дорогомилово (до Камер-Коллежского вала) входила в состав Москвы уже к XVIII веку. К середине XX века в состав Москвы вошли Фили и Потылиха.

В 1960 году границы Москвы были расширены до МКАД, тогда в состав города были включены город Кунцево, сёла и деревни Давыдково, Мазилово, Крылатское, Татарово, Аминьево, Волыньское, Матвеевское, Очаково, Тропарёво, Никулино и др.

Территория современных районов Солнцево и Ново-Переделкино, а также прежняя территория района Внуково (входившего в состав Западного округа до 2024 года) была включена в состав Москвы только в 1984 году (это город Солнцево, посёлок аэропорта Внуково, посёлок и деревня Толстопальцево, деревни Лукино, Лазёнки, Чоботы, Федосьино, Орлово и др.)

Западный административный округ, как и другие административные округа Москвы, был создан 10 июля 1991 года<sup>[1]</sup>. Временные границы округа были определены 2 августа 1991 года<sup>[8]</sup>.

Первоначально в составе Западного административного округа было создано 17 муниципальных округов<sup>[9]</sup>. В 1993 году были объединены муниципальные округа «Тропарёво» и «Никулино», в 1994 году — «Кутузовский» и «Дорогомиловский». В 1995 году муниципальные округа были преобразованы в районы. В 1997 году объединены районы «Очаково» и «Матвеевское», а также «Раменки» и Мосфильмовский район.

Западный округ — единственный округ Москвы внутри МКАД, в котором полностью отсутствует трамвай

В рамках расширения Москвы в 2012 году к ЗАО отошли три территории за пределами МКАД: Сколково, Рублево-Архангельское, Конезавод

8 мая 2024 года в ходе территориальной реформы в Новой Москве район Внуково был передан Новомосковскому административному округу, в него были включены территории соседних упразднённых поселений. Сейчас в составе Западного административного округа 12 районов.

Округ граничит с СЗАО на севере и востоке, с ЦАО на востоке и с ЮЗАО на юге. Районы Солнцево, Ново-Переделкино и Внуково расположены за МКАД. Кроме того, район Внуково является единственным московским районом, окружённым со всех сторон поселениями другого округа — Новомосковского. Также за МКАД находятся и другие территории, входящие в состав округа: Сколково — Можайский район, Рублёво-Архангельское, деревня Мякинино, ВТБ Конезавод — район Кунцево, посёлок Толстопальцево — район Внуково. Границы округа выступает Москва-река на севере и востоке, МКАД на западе и проспект Вернадского и Ленинский проспект на юге.

**Дорогомилово** — район города Москвы, расположенный в Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Дорогомилово является самым старым районом Западного округа. Он входил в состав Москвы ещё с начала XIX века, когда она вся могла затеряться внутри границ сегодняшнего 3 Транспортного кольца. Он ближе всех к центру, да это и есть, по сути, центр, так как с трех

сторон окружен районами ЦАО: Арбатским, Пресненским и Хамовниками. Несмотря на небольшую площадь (соседние Раменки, например, в 2 раза больше), район буквально напичкан достопримечательностями.

Современный облик района был определён Генеральным планом реконструкции Москвы, утверждённым в 1935 году. В его рамках Москва-река была одета в гранит, вдоль Кутузовского проспекта сложилась сталинская застройка, самым явным символом которой является гостиница «Украина»<sup>[3]</sup>.

До 1960-х годов в районе современного дома 15 по набережной Тараса Шевченко существовали подземные Дорогомиловские каменоломни (затоплены в связи с искусственным подъёмом уровня воды в Москве-реке)<sup>[4]</sup>.

Муниципальные округа «Кутузовский» и «Дорогомиловский» были созданы после административной реформы 1991 года на части территории бывшего Киевского района Москвы и входили в состав Западного административного округа<sup>[5]</sup>. В 1994 году эти муниципальные округа были объединены<sup>[6]</sup>. После принятия в 1995 году закона «О территориальном делении города Москвы» на их территории был образован район «Дорогомилово»<sup>[7]</sup>.

По данным на 2017 год, площадь района составляет 793 га<sup>[1]</sup>. Район находится в пределах Западного административного округа Москвы. Границы современного района Дорогомилово проходят<sup>[8]</sup>: по оси русла Москвы-реки, осям полос отвода: Малого кольца и Киевского направления Московской железной дороги (МЖД), оси Минской улицы, оси полосы отвода Смоленского направления МЖД до реки Москвы.

На севере, востоке и юго-востоке граничит с московскими районами Пресненский, Арбат и Хамовники Центрального административного округа, на юге — с районом Раменки, на западе и северо-западе — с районами Фили-Давыдково и Филёвский парк Западного административного округа Москвы.

Дорогомилово с советского времени считается одним из самых престижных районов столицы — тогда в домах вдоль Кутузовского проспекта и Большой Дорогомиловской улицы предоставляли квартиры партийной, государственной и культурной элите СССР.

Цена жилья здесь сопоставима с самыми дорогими районами Центрального административного округа

На территории Дорогомилова расположен Парк Победы на Поклонной горе площадью в 135 га, а также несколько небольших скверов и озеленённых общественных пространств: Киевский сквер, Украинский бульвар, набережная Тараса Шевченко, сквер на ул. Студенческая, сквер за Музеем-панорамой «Бородинская битва», Можайский плодовый сад, сквер у дома 39 по Кутузовскому проспекту.

Жилой фонд района практически полностью состоит из нетиповой сталинской застройки и кирпичных домов 1960–1970-х годов. Из двух сотен зданий только шесть являются панельными. Все сталинки выполнены по проектам «повышенной комфортности», так как изначально предназначались для советской элиты<sup>[3]</sup>. Площадь жилого фонда района, по состоянию на 2017 год — 1805 тыс. м<sup>2</sup><sup>[1]</sup>.

В Дорогомилове мало нового строительства, нет свободной земли, однако девелоперы разрабатывают проекты общей площадью более 1,5 млн м<sup>2</sup>. Планируется застройка Бадаевского пивоваренного завода (территория в 10 га) и разрабатывается проект для территории бывшего Первого Московского приборостроительного завода им. В. А. Казакова, которая принадлежит компании «Базовый элемент». Анонсирован проект развития территории Экспериментального завода полимерных материалов под офисно-жилой квартал (более 1 млн м<sup>2</sup>). В случае реализации этих проектов жилая площадь района удвоится

#### ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект расположен в районе Дорогомилово Западного административного округа (ЗАО) города Москвы, в квартале, который ограничивают:

- с севера — Кутузовский проспект;

- с востока — Проектируемый проезд № 1138;
- с юга — Поклонная улица;
- с запада — улица 1812 года.

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунках далее.

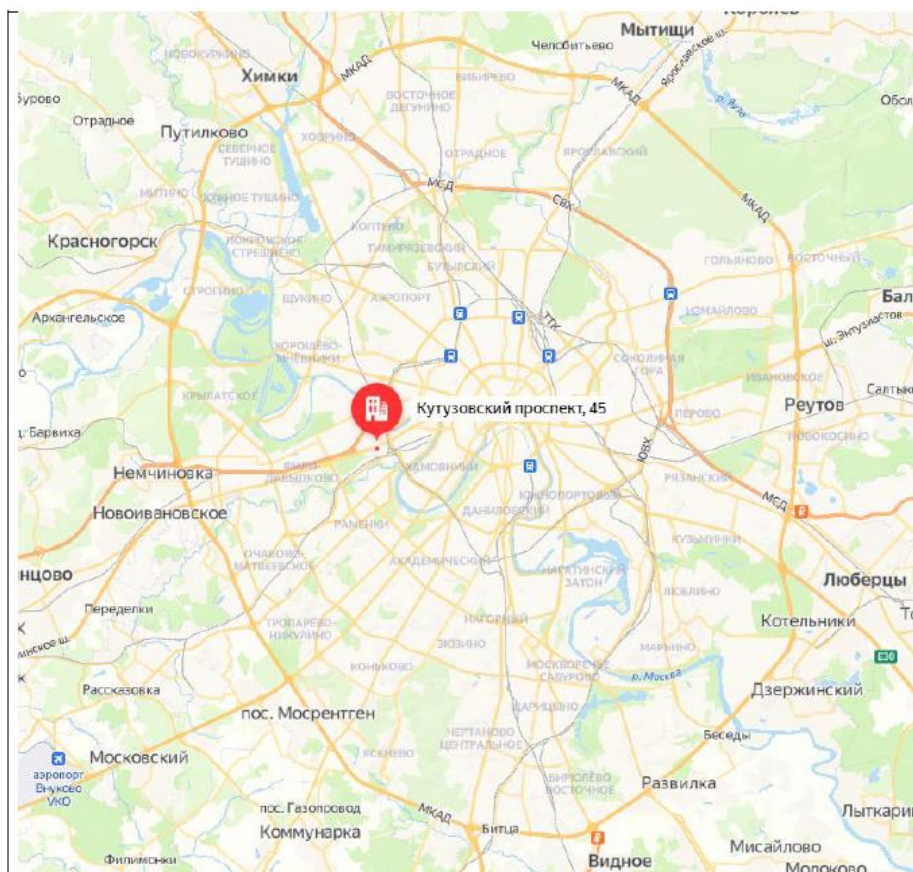


*Рисунок 1. Расположение объекта оценки*

Объект оценки расположен в зоне жилой и административной застройки. Рядом с территорией расположения оцениваемого объекта расположены многоквартирные жилые дома, объекты торгово-сервисного назначения, музей-панорама Бородинская битва, школа, колледж, поликлиники, Постоянное представительство Республики Калмыкия.

Подъезд к оцениваемым объектам осуществляется со стороны Кутузовского проспекта. Покрытие дорожного полотна — асфальт, состояние — хорошее. В ближайшем окружении имеются зоны платной парковки.

Ближайшая станция метро «Парк Победы» расположена на расстоянии порядка 460 м от здания, в котором расположен оцениваемый объект.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии менее 100 м от здания, в котором расположен оцениваемый объект. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков по ближайшим улицам — высокая.

Таким образом, транспортная доступность характеризуется как «хорошая».

Район расположения объектов недвижимого имущества обеспечен необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электричеством, канализацией, теплоснабжением, газоснабжением и слаботочными системами)

### Анализ местоположения

| Факторы, характеризующие местоположение объекта | Характеристика факторов                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Описание местоположения</b>                  |                                                  |
| Адрес                                           | Г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131. |
| Преобладающая застройка микрорайона             | Жилая застройка                                  |
| Транспортная доступность                        | Станция метро «Парк победы» 15 минут пешком      |

#### 4.5. Количественные и качественные объектов оценки

Обследование технического состояния проводилось на основании изучения документации об объекте недвижимости и данных Заказчика. Более сложные методы определения, такие как отборы проб и испытания образцов с помощью специальных приборов и оборудования, оценщиками не применялись.

**Таблица 1. Характеристики объекта оценки**

| Показатель                                                                               |             | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Качество обустройства двора                                                              |             | Не огорожен, асфальтовое покрытие                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
| Экологическая обстановка                                                                 |             | хорошая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). |             | школа                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | +                     |
|                                                                                          |             | детский сад                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | +                     |
|                                                                                          |             | отделение банка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | +                     |
|                                                                                          |             | предприятие службы быта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                     |
|                                                                                          |             | торговые предприятия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | +                     |
|                                                                                          |             | аптека                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | +                     |
|                                                                                          |             | поликлиника                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | +                     |
|                                                                                          | зона отдыха | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
| Состояние прилегающей территории                                                         |             | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
| Наличие планов на снос или реконструкцию                                                 |             | отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| Описание здания, в котором расположена квартира                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Этажность                                                                                |             | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
| Год постройки                                                                            |             | 1938                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Износ здания                                                                             |             | Физический износ, рассчитанный оценщиком, составляет 57,33%<br>Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни.<br>В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: $I(\%) = \text{ЭВ} / \text{ЭЖ} * 100$ ,<br>где: ЭВ - эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.<br>ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта.<br>Типичный срок экономической жизни здания определялся по методике Кузина Н.Я.1<br>Расчет: $(2024 - 1938) / 150 * 100 = 0,5733$ . |                       |
| Состояние подъезда                                                                       |             | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
| Строительные характеристики здания                                                       |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Наименование конструктивного элемента                                                    |             | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Техническое состояние |
| Стены                                                                                    |             | Кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | хорошее               |
| Перекрытия                                                                               |             | деревянные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | хорошее               |
| Перегородки                                                                              |             | кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | хорошее               |
| Системы инженерного обеспечения                                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Наименование конструктивного элемента                                                    |             | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Техническое состояние |
| Отопление                                                                                |             | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Подключено            |
| Водопровод                                                                               |             | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Подключено            |

<sup>1</sup> Кузин Н.Я., Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. М.: Издательство Ассоциация строительных вузов, 1998.

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Канализация                                              | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Подключено |
| Электроснабжение                                         | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Подключено |
| Горячее водоснабжение                                    | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Подключено |
| Вентиляция                                               | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Подключено |
| Электроосвещение                                         | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Подключено |
| Телевидение                                              | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Подключено |
| Мусоропровод                                             | +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
| Лифты                                                    | есть                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
| Наличие подземных этажей                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
| Экспертная оценка внешнего вида здания                   | Состояние дома удовлетворительное и все конструктивные элементы находятся в удовлетворительном состоянии и не требуют дополнительного ремонта<br>Здание в целом находится в удовлетворительном состоянии, в ближайшие годы оно не может (при условии нормальной эксплуатации) прийти в аварийное состояние и подлежать сносу. |            |
| Состояние фасада                                         | хорошее, ремонта не требует                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| <b>Описание квартиры</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
| Этаж расположения квартиры                               | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
| Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
| Общая жилая площадь, кв. м.                              | 300,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| Площадь жилых комнат, кв. м                              | 226,3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| Площадь кухни, кв. м                                     | 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |
| Наличие балкона/лоджии                                   | 4 балкона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| Вспомогательные и подсобные помещения                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
| Санузел и их количество                                  | 2-раздельный и совмещенный                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
| Высота потолков                                          | 3,2 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| Состояние отделки (описание необходимых ремонтных работ) | высококачественная в хорошем состоянии<br>заполнение оконных проемов: стеклопакеты; входная дверь металлическая                                                                                                                                                                                                               |            |
| Вид из окна                                              | окна выходят во двор                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
| Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ    | Соответствует плану БТИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| Разрешенное и текущее использования квартиры             | жилая квартира                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |

*Источник информации: данные Заказчика и предоставленной документации*

#### **4.6. Позиционирование объекта оценки**

Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке. Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- оцениваемое имущество представляет собой 76/100 доли в квартире, находящейся по адресу: г. Москва, пр-т Кутузовский, д. 45, кв. 131, общей площадью 300,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0006002:4167;

- объект находится в сталинском жилом доме 1938 года постройки;

- отделка – высококачественная, в хорошем состоянии;

- оцениваемое имущество расположено на территории района Дорогомилово (Москва, ЗАО), район расположения объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой;

- ближайшее окружение Объекта оценки представлено смешанной застройкой, уровень деловой активности – высокий.

**Выводы и Заключение:** Территориальное расположение объекта оценки, состояние улучшений на дату оценки, окружающая инфраструктура, экологическая обстановка, перспективы развития района, а также ряд других факторов позволяют сделать вывод о степени привлекательности объекта оценки: хорошая.

## 5. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

(ФСО VI П.7 ПП.12, ФСО-7 П.11)

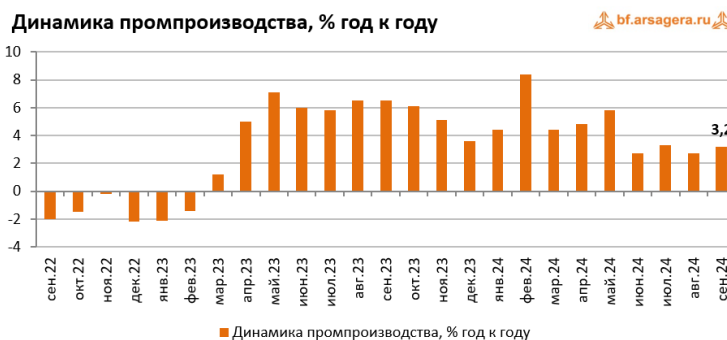
### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. (ФСО-7 П.11)

<https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-oktiabr-2024>

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в сентябре 2024 года ускорился до 2,9% после увеличения на 2,4% месяцем ранее. При этом по итогам января-сентября 2024 года, по предварительной оценке ведомства, ВВП вырос на 4%. Однако следует отметить, что уже в ноябре, после выхода фактических данных Росстата за III квартал, Минэкономразвития повысило свою оценку роста ВВП за 9 месяцев текущего года до 4,2%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в сентябре 2024 года рост промышленного производства ускорился до 3,2% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 2,7% в августе. По итогам января-сентября 2024 года промпроизводство выросло на 4,4%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в сентябре сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** вернулся к снижению, потеряв 1,8% после слабого роста на 0,1% в августе. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост ускорился до 6,6% после увеличения на 4,7% месяцем ранее. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь рост выпуска ускорился до 1,7% после увеличения на незначительные 0,2% в августе. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, снижение выпуска на 1,2% месяцем ранее ускорился до 3,1% в сентябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| Период / сегмент   | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Май'24             | -0,3                       | +10,2                       | +4,2                      | +5,4          |
| Июнь'24            | -2,3                       | +5,7                        | +4,1                      | +6,4          |
| Июль'24            | -2,2                       | +6,6                        | +4,1                      | +2,5          |
| Август'24          | +0,1                       | +4,7                        | +0,2                      | -1,2          |
| Сентябрь'24        | -1,8                       | +6,6                        | +1,7                      | -3,1          |
| Январь-сентябрь'24 | -0,6                       | +7,9                        | +3,2                      | +0,7          |

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в сентябре способствовало улучшение динамики в **Обрабатывающих производствах**, а также в сегменте **Электроэнергия, газ и пар**. При этом ухудшение динамики в секторах **Добыча полезных ископаемых** и **Водоснабжение** оказывало давление на совокупный индекс промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

| bf.arsagera.ru                                      | Январь-сентябрь 2024 | Сентябрь 2024 / Сентябрь 2023 | Январь-сентябрь 2024 / Январь-сентябрь 2023 |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|
| Вид продукции                                       |                      |                               |                                             |
| Добыча угля, млн тонн                               | 310,0                | -0,7%                         | -1,7%                                       |
| Природный газ, млрд м3                              | 420,0                | +7,1%                         | +10,3%                                      |
| Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн             | 25,3                 | +5,8%                         | +7,1%                                       |
| Мясо скота, млн тонн                                | 2,8                  | -3,2%                         | +2,7%                                       |
| Мясо домашней птицы, млн тонн                       | 3,9                  | +6,7%                         | +2,7%                                       |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн                    | 3,3                  | -2,9%                         | -5,7%                                       |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук             | 180,0                | +4,4%                         | +0,5%                                       |
| Спецодежда прочая, млрд руб.                        | 52,3                 | +79,8                         | +40,5%                                      |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед.                  | 4,2                  | +0,6%                         | +3,0%                                       |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 21,6                 | -1,1%                         | -1,0%                                       |
| Цемент, млн тонн                                    | 50,9                 | +3,6%                         | +3,4%                                       |
| Бетон товарный, млн м3                              | 53,5                 | +3,7%                         | +3,7%                                       |
| Прокат готовый, млн тонн                            | 45,3                 | -18,2%                        | -6,7%                                       |
| Трубы стальные, млн тонн                            | 9,6                  | -9,5%                         | -5,2%                                       |
| Автомобили легковые, тыс. штук                      | 508,0                | +2,7%                         | +39,3%                                      |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук       | 141,0                | +3,9%                         | +11,7%                                      |

В **добывающем секторе** в августе продолжился рост объемов добычи **газа** и снижение добычи **угля**. Темп роста добычи **природного газа** сократился с 12% до 7,1%, однако темп роста добычи с начала года при этом не изменился, оставшись на уровне 10,7%. Производство **СПГ** увеличилось на 5,8% после скачка на 30% месяцем ранее (за 9 месяцев увеличение на 7,1% после увеличения на 7,3% в январе-августе). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск **мяса скота** снизился на 3,2%, а мяса птицы – увеличился на 6,7%, при этом производство рыбных продуктов сократилось на 2,9%. Таким образом, в продовольственном сегменте выпуск как **мяса скота**, так и **мяса птицы** с начала года показывает увеличение на 2,7%, в то время как **рыбные продукты** демонстрируют снижение производства на 5,7%.

В **легкой промышленности** рост объемов производства **спецодежды** в сентябре вырос почти на 80% после скачка в 2,1 раза месяцем ранее, при этом с начала года рост составляет 40,5% (месяцем ранее: 34,3%). Динамика выпуска **стройматериалов** вновь оказалась разнонаправленной. В то время как **строительные блоки** показали негативную динамику в сентябре (-1,1%), **керамические кирпичи** – слабоположительную (+0,6%), выпуск **товарного бетона** и **цемента** увеличился на 3,7% и 3,6% соответственно. По итогам 9 месяцев наиболее сильный рост выпуска отмечается у **бетона** (+3,7%), наиболее слабая динамика – у **строительных блоков** (-1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства **готового проката** в сентябре усилилось до 18,2% после снижения на 12,1% месяцем ранее. При этом падение выпуска **стальных труб** ускорилось с 7,2% до 9,5%. По итогам января-сентября объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 6,7% и 5,2% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства **легковых автомобилей** в сентябре продолжил замедляться и составил 2,7% после 5,2% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** составил 3,9% после увеличения на 4,9% в августе. По итогам января-сентября рост производства грузовых автомобилей составил 11,7% (13,0% за восемь месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,3% (47,2% за восемь месяцев).

В конце октября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2024 года. Этот показатель составил 20,03 трлн руб., в то

время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 21,26 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за восемь месяцев 2024 года сократилась на 5,8% (за январь-июль снижение составляло 6,3%).

| Показатель                                     | bf.arsagera.ru        |                                  |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
|                                                | Январь-август 2024 г. | Справочно: Январь-август 2023 г. |
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +20 026,6             | +21 264,3                        |
| Доля убыточных предприятий                     | 27,8%                 | 27,4%                            |

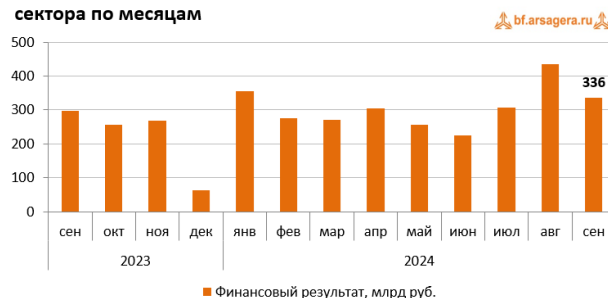
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности                                              | bf.arsagera.ru                                               |                                               |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                               | Сальдированный результат в январе-августе 2024 г., млрд руб. | Январь-август 2024 г. / Январь-август 2023 г. |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство  | +467,0                                                       | +23,1%                                        |
| Добыча полезных ископаемых                                    | +4 519,5                                                     | +10,8%                                        |
| Обрабатывающие производства                                   | +6 284,0                                                     | -8,6%                                         |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                    | +909,6                                                       | -23,0%                                        |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +872,3                                                       | -21,3%                                        |
| Водоснабжение                                                 | +79,0                                                        | +5,5%                                         |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт                          | +1 820,8                                                     | -25,1%                                        |
| Строительство                                                 | +468,3                                                       | +5,1%                                         |
| Транспортировка и хранение                                    | +1 501,1                                                     | +16,5%                                        |
| в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки                 | +53,6                                                        | +27,9%                                        |
| Почтовая связь и курьерская деятельность                      | -22,7                                                        | -                                             |
| Информация и связь                                            | +594,6                                                       | -13,8%                                        |
| Гостиницы и предприятия общественного питания                 | +67,3                                                        | > в 2,4 раза                                  |

По итогам января-августа 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -22,7 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются **Гостиницы и предприятия общественного питания**, нарастившие свой финрез в 2,4 раза. Более чем на четверть вырос финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** (+27,9%). Заметный прирост также наблюдается в **Сельском хозяйстве** (+23,1%), а также **Транспортировке и хранении** (+16,5%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (-25,1%). За ним следует **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (-23,0%), при этом его составляющая, **Производство, передача и распределение электроэнергии** показало схожую динамику (-21,3%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент **Информация и связь** (-13,8%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в сентябре 2024 года составила 336 млрд руб., что на 22,8% ниже результата августа в 435 млрд руб. На такой результат повлияло сокращение положительной валютной переоценки активов, а также рост резервов по кредитам. При этом прибыль оказалась на 13,5% выше, чем в сентябре 2023 года (296 млрд руб.). По итогам девяти месяцев 2024 года банковский сектор заработал 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



■ Финансовый результат, млрд руб.

Банк России в обзоре ключевых тенденций сентября указывает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце продолжал быстро расти. Так, **корпоративный портфель** вырос на значительные 2,0% (или 1,6 трлн руб.) после августовского роста на 1,9%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, взятые как на пополнение оборотных средств, так и на реализацию инвестиционных проектов. Регулятор отмечает, что отдельные крупные выдачи пришлись на нефтегазовые и транспортные компании. По состоянию на 1 октября объем корпоративного портфеля составил 84,2 трлн руб.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в сентябре сохранился их умеренный рост, который составил 0,9%, что также соответствует показателю августа. При этом объемы выдач ипотеки несколько сократились, с 375 млрд руб. в августе до 373 млрд руб. По пояснениям ЦБ, выдачи более чем наполовину обеспечены господдержкой, при этом 90% ее приходится на программу «Семейная ипотека». По состоянию на 1 октября объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что по предварительным данным его темп роста в сентябре замедлился до 0,7% после 1,3% в августе. Это могло быть связано как с ростом процентных ставок, так и с сокращением банками объема предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (лимитов на одного заемщика с учетом долговой нагрузки). Тем не менее, существенный объем выдач приходится на сегмент кредитных карт, где ставки всегда находятся на достаточно высоком уровне и поэтому не являются чувствительными к росту ключевой ставки. По состоянию на 1 октября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,4 трлн руб.

Также Банк России отметил, что банковский сектор в сентябре нарастил портфель **долговых ценных бумаг**, в основном, за счет сделок секьюритизации ипотеки. Вложения в новые выпуски ипотечных облигаций составили 0,2 трлн руб. Что касается эмиссионной активности Минфина, то в сентябре она несколько выросла. Объем размещения ОФЗ после 211 млрд руб. в августе составил 223 млрд руб., из которых около 80% пришлось на бумаги с плавающим купоном. Исходя из этого, можно заключить, что банки продолжают предъявлять осторожность в ходе размещений и предпочитают брать страховку от процентного риска в случае продолжения ужесточения денежно-кредитных условий. При этом отметим, что несмотря на то, что банки выкупили 95% размещения за месяц, объем вложений в ОФЗ практически не изменился из-за их продажи на вторичном рынке, а также отрицательной переоценки портфеля. По состоянию на 1 октября объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,3 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в октябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,12%-0,27%. За весь октябрь рост цен составил 0,75% (в октябре прошлого года инфляция составила 0,83%) после 0,48% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% по сравнению с 8,63% на 1 октября. По итогам 10 месяцев инфляция составила 6,57%.

## Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



| Месяц    | 2024  | 2023  |
|----------|-------|-------|
| Июль     | 1,14% | 0,63% |
| Август   | 0,20% | 0,28% |
| Сентябрь | 0,48% | 0,87% |
| Октябрь  | 0,75% | 0,83% |

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В октябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что ослабление курса рубля относительно основных иностранных валют в октябре произошло на фоне восстановления объемов импорта. При этом чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в прошедшем месяце увеличились на 21% относительно сентября и составили \$10,3 млрд. В то же время чистые продажи иностранной валюты банкам со стороны всех клиентов в октябре продолжили оставаться отрицательными, что стало фактором ослабления рубля.

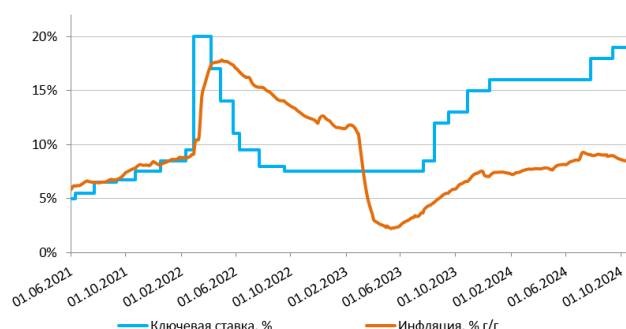
## Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



| Месяц        | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|--------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Июнь '24     | 89,8                 | 85,7                | 87,8               |
| Июль '24     | 85,7                 | 86,3                | 87,5               |
| Август '24   | 86,3                 | 91,2                | 89,2               |
| Сентябрь '24 | 91,2                 | 92,7                | 91,2               |
| Октябрь '24  | 92,7                 | 97,1                | 96,2               |

Отметим, что 25 октября состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 200 б.п. до 21% годовых. Регулятор отметил, что инфляция складывается существенно выше июльского прогноза Банка России (6,5-7,0%). Кроме того, продолжают увеличиваться инфляционные ожидания, а рост внутреннего спроса значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. По оценке Центробанка, дополнительные бюджетные расходы и связанное с этим расширение дефицита федерального бюджета в 2024 году имеют проинфляционные эффекты. Исходя из этих факторов, по мнению ЦБ, требуется дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики, для того чтобы обеспечить возвращение инфляции к цели и снизить инфляционные ожидания. Отдельно отметим, что регулятор дал жесткий сигнал о возможном дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики, а также повысил прогноз по инфляции на 2024 год с 6,5-7,0% до 8,0-8,5%.

## Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Что касается реакции валютного рынка на итоги заседания Совета директоров ЦБ, то курс рубля практически нейтрально отреагировал на ожидаемое рынком решение Банка России о повышении ключевой ставки. В долгосрочной же перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине октября опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-сентября 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** выросло по сравнению со значением в соответствующем периоде 2023 года на 30,4% до \$50,6 млрд. Преимущественно это произошло из-за сокращения импорта в условиях усложнения логистики и сужения дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Сальдо основной составляющей части счета текущих операций, **торгового баланса**, увеличилось на 13,9% до \$102,7 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Что касается **экспорта товаров**, то его стоимостный объем изменился незначительно, сократившись на 0,8% до \$315,1 млрд. **Импорт товаров**, в свою очередь, снизился на 6,6% до \$212,4 млрд под давлением ослабевшего рубля и сложностей с логистикой. Отметим, что по комментариям ЦБ, давление на объемы ввоза товаров из-за границы оказывало и расширение внутреннего производства. В январе-августе в России заметно увеличился объем производства многих пищевых продуктов, которые конкурируют с импортом.

Переходя к **балансу услуг**, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 12,3% до \$30 млрд на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. **Экспорт услуг** увеличился на скромные 1,3% до \$20,1 млрд. Вместе с этим, как отмечает Банк России, стоимостный объем экспорта услуг в III квартале 2024 года вырос на 6%, в том числе за счет услуг по статье «Поездки», что было частично связано с увеличением числа приехавших в Россию иностранных граждан. **Импорт услуг** вырос на 6,3% и составил \$60,4 млрд. При этом наибольший вклад в его расширение внес рост стоимостного объема импорта услуг по статье «Поездки». Он был связан как с более значительными расходами россиян на зарубежные поездки, так и с увеличением туристического потока за границу по некоторым направлениям.

Что касается статьи «**Баланс первичных и вторичных доходов**», то дефицит по ней снизился на 9,8% до \$22,1 млрд.

Таким образом, основным фактором роста профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало увеличение профицита торгового баланса, связанное с сокращением импорта товаров, а также некоторое снижение дефицита баланса первичных и вторичных доходов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

| Показатель<br> | III кв.<br>2024 г. | I-III кв.<br>2024 г. | Справочно:<br>I-III кв. 2023 г. | I-III кв. 2024 г. /<br>I-III кв. 2023 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Счет текущих операций                                                                             | 9,1                | 50,6                 | 38,8                            | +30,4%                                   |
| Торговый баланс                                                                                   | 32,0               | 102,7                | 90,2                            | +13,9%                                   |
| Экспорт                                                                                           | 108,0              | 315,1                | 317,6                           | -0,8%                                    |
| Импорт                                                                                            | 76,0               | 212,4                | 227,4                           | -6,6%                                    |
| Баланс услуг                                                                                      | -13,3              | -30,0                | -26,8                           | +12,3%                                   |
| Экспорт                                                                                           | 10,3               | 30,4                 | 30,0                            | +1,3%                                    |
| Импорт                                                                                            | 23,6               | 60,4                 | 56,8                            | +6,3%                                    |
| Баланс первичных и вторичных<br>доходов                                                           | -9,6               | -22,1                | -24,5                           | -9,8%                                    |

Переходя к **сальдо финансового счета**, отметим, что оно сформировалось преимущественно **чистым приобретением иностранных финансовых активов**. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в отчетном периоде вырос на 26,6% до \$50,4 млрд. В частности, приобретение финансовых активов в III квартале 2024 года обеспечивалось в большой степени за счет прочих инвестиций, в том числе в связи с увеличением лагов во внешнеторговых расчетах. Что касается **иностранных обязательств**, то объем их чистого погашения составил \$15,1 млрд после наращивания долга на \$1,2 млрд годом ранее. В итоге, значение **сальдо финансового счета** по итогам января-сентября 2024 года выросло на 69,4% до \$65,4 млрд.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

| Показатель<br>  | III кв.<br>2024 г. | I-III кв.<br>2024 г. | Справочно:<br>I-III кв. 2023 г. | I-III кв. 2024 г. /<br>I-III кв. 2023 г. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование) | 15,0               | 65,4                 | 38,6                            | +69,4%                                   |
| Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)                                              | -2,6               | -15,1                | 1,2                             | -                                        |
| Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «-» - продажа)           | 12,5               | 50,4                 | 39,8                            | +26,6%                                   |
| Изменение резервных активов                                                                      | -3,2               | -11,4                | -8,8                            | +29,5%                                   |
| Чистые ошибки и пропуски                                                                         | 2,8                | 3,6                  | -8,9                            | -                                        |

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что также усилилось переходом к погашению иностранных обязательств.

| Показатель<br> | 1.10.24 | 1.10.23 | Изменение |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|
| Объем внешнего долга, \$ млрд                                                                   | 293,403 | 323,824 | -9,4%     |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд                                                       | 633,737 | 569,021 | +11,4%    |

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4%, составив \$293,4 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов преимущественно по привлеченным кредитам, в том числе в рамках отношений прямого инвестирования. На фоне такой динамики величины внешнего долга интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне вырос на 11,4%, и по состоянию на 1 октября 2024 года составил \$633,7 млрд.

#### Выводы:

- ВВП в сентябре 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,9% после роста на 2,4% в августе. При этом по итогам января-сентября 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,2% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в сентябре в годовом выражении увеличилось на 3,2% после роста на 2,7% месяцем ранее. За 9 месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-августа 2024 года составил 20,03 трлн руб., сократившись на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в сентябре составила 336 млрд руб. после 435 млрд руб. за август. С начала 2024 года кредитные организации заработали 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в октябре 2024 года цены выросли на 0,75% после увеличения на 0,48% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% после 8,63% месяцем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 19% до 21% годовых;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2024 года составило 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-сентября 2024 года составило \$50,6 млрд, увеличившись на 30,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, продемонстрировало рост на 69,4% до \$65,4 млрд;
- Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4% до \$293,4 млрд;

- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 октября 2024 года на годовом окне увеличился на 11,4% до \$633,7 млрд.

## **5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (ФСО-7 П.11Б)**

Для проведения корректного анализа рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относится объект оценки.

*Сегментация рынка недвижимости* - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов (Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=341>).

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

*Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.*

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

**По типу недвижимости** (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

**По различным регионам** (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

**По инструментам инвестирования в недвижимость** (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования.

Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

*В зависимости от степени представленности объектов:*

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

*В зависимости от экономической активности регионов:*

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

*В зависимости от степени готовности:*

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется *сегментацией*. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

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

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

*Первичный рынок* – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти – поставщики земельных участков.

На *вторичном рынке* недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежавший определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (международный конфликт, неблагоприятная экологическая обстановка и т.д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке (Источник информации: <http://www.moluch.ru/archive/24/2572/>; [http://realtscool.com/rieltor\\_tehnologii/180-kak-i-komu-prodavat-zemelnye-uchastki.html](http://realtscool.com/rieltor_tehnologii/180-kak-i-komu-prodavat-zemelnye-uchastki.html)).

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

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

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

Таким образом, объект оценки:

- по назначению (направлению использования) относится к сегменту рынка жилой недвижимости;
- по характеру полезности является доходной недвижимостью;
- по степени представленности относится к сегменту рынка широко распространенных объектов недвижимости;
- по экономической активности регионов относится к активному сегменту рынка объектов недвижимости, поскольку рынок жилья достаточно подвижен;
- по степени готовности относится к сегменту рынка готовых объектов недвижимости.

К основным ценообразующим факторам (определяющим наиболее вероятную стоимость), относятся:

- Объект оценки по назначению (направлению использования) относится к сегменту рынка жилая недвижимость;

- Объект оценки по степени представленности относится к сегменту рынка широко распространенных объектов недвижимости;

Сегмент субрынка объекта оценки –

Поскольку альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта, кроме текущего в рамках анализа наилучшего использования выявлено не было, то обзор рынка приводится с учетом фактического использования объекта оценки.

В рамках анализа сегмента рынка объекта оценки были выделены следующие уточняющие ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные Оценщиком при определении стоимости:

- Дата предложения;
- Уторговывание;
- Местоположение;
- Общая площадь;
- Наличие коммуникаций.
- Состояние отделки

### 5.3. Анализ сегмента рынка к которому относится объект оценки

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

#### Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам октября 2024 года.

*Цены на жилье колеблются в пределах статистической погрешности*

| Цены на недвижимость в Москве<br>(www.irm.ru) | Окт 24  | Сен 24 |
|-----------------------------------------------|---------|--------|
| Индекс стоимости жилья, Р/м <sup>2</sup>      | 271 864 | +0,1%  |
| Индекс стоимости жилья, \$/м <sup>2</sup>     | 2 832   | -5,3%  |
| Индекс стоимости жилья, €/м <sup>2</sup>      | 2 587   | -4,3%  |

*После символического снижения в сентябре средние цены на вторичное жилье в «старой» Москве не менее символически выросли в октябре. Таким образом они топчутся на месте уже почти год. В целом, рынок держится за счет дорогого жилья, стоимость бюджетного снижается не первый месяц.*

По данным аналитического центра [www.irm.ru](http://www.irm.ru), за октябрь квартиры в Москве подорожали на 0,1% до 271 900 руб. за кв. м. С начала 2024 г. рост цен составил 0,5%, а за год, по сравнению с октябрём 2023 г., - 1,8%. То есть уже год стоимость жилья почти не меняется.

В октябре рынок продолжали тянуть вниз в основном недорогие сегменты: индекс дешевого жилья снизился на 0,1%, а дорогого – вырос на 0,1%. Панельные пятиэтажки за месяц тоже подешевели на 0,1%, кирпичные – на 0,5%, а квартиры в панельных 9-14-этажках советской постройки потеряли 0,4% стоимости. При этом современный монолит-кирпич подорожал на 0,5%.

Однако в разрезе географии ценовая динамика оказалась смешанной. В лидеры по темпам роста стоимости метра вышел дорогой Юго-Западный округ, подорожавший за октябрь на 0,6%. При этом еще более дорогой Центральный округ в компании с также престижным Северо-Западным за месяц упали в цене на 0,1% и расположились на предпоследнем месте.

| Цены на жильё по типам домов (www.ipt.ru), руб.                | Окт 24  | Сен 24 |
|----------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)    | 236 479 | -0,1%  |
| Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)                  | 242 007 | -0,4%  |
| Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)   | 257 969 | +0,3%  |
| Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)    | 273 728 | -0,5%  |
| Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей) | 295 536 | +0,4%  |
| Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)     | 278 423 | +0,5%  |
| Все панельные и блочные дома                                   | 245 485 | -0,1%  |
| Все монолитные и кирпичные дома                                | 282 562 | +0,1%  |

| Цены на жильё по комнатности (www.ipt.ru), руб. | Окт 24  | Сен 24 |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Однокомнатные квартиры                          | 272 944 | +0,3%  |
| Двухкомнатные квартиры                          | 267 895 | 0,0%   |
| Трёхкомнатные квартиры                          | 259 230 | +0,3%  |
| Многокомнатные квартиры                         | 277 077 | -0,2%  |

| Цены на жильё по округам (www.ipt.ru), руб. | Окт 24  | Сен 24 |
|---------------------------------------------|---------|--------|
| Центральный округ                           | 425 648 | -0,1%  |
| Западный округ                              | 311 427 | +0,4%  |
| Юго-Западный округ                          | 303 676 | +0,6%  |
| Северо-Западный округ                       | 277 650 | -0,1%  |
| Северный округ                              | 275 905 | +0,4%  |
| Южный округ                                 | 246 473 | 0,0%   |
| Северо-Восточный округ                      | 244 337 | 0,0%   |
| Восточный округ                             | 239 032 | 0,0%   |
| Юго-Восточный округ                         | 235 168 | -0,4%  |
| Все районы старой Москвы за МКАД            | 213 281 | 0,0%   |

| "Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.ipt.ru), руб.                   | Окт 24  | Сен 24 |
|------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Индекс стоимости "дорогого" жилья<br>20% самых дорогих квартир   | 378 967 | +0,1%  |
| Индекс стоимости "дешевого" жилья<br>20% самых дешёвых квартир   | 205 114 | -0,1%  |
| Индекс расслоения<br>Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому" | 1,85    | +0,2%  |

| Индексы ожидания и доходности, (www.irn.ru)                       | Окт 24      | Сен 24   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|----------|
| Индекс ценового ожидания<br>Темп изменения цен на жилье           | +0,0 %/мес. | 0,0%     |
| Индекс доходности жилья<br>Сравнение жилья с банковским депозитом | 0,3 б.деп.  | 0,0 б.д. |

Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения. Стоимость ипотеки продолжает бить рекорды – после недавнего повышения ставки в крупнейших банках стартуют уже с 25%. И возможно, это еще не предел - учитывая курс Центробанка на увеличение ключевой ставки.

Под давлением супердорогой ипотеки падает и спрос на жилье. Однако инертный рынок вторичной недвижимости до сих пор не вполне осознал происходящее. По словам риелторов, продавцы все еще надеются на возвращение покупателей в каком-то обозримом будущем и поэтому не спешат снижать цены в объявлениях. Хотя скидки растут.

Скорее всего, тренд на снижение цен предложения нарисуете ближе к концу года. А в 2025 г. он станет более выраженным.

### Рейтинг районов и метро Москвы по ценам на квартиры. Октябрь 2024 года

В октябре ценовая динамика на рынке жилья в разрезе географии была смешанной. В лидеры по темпам роста стоимости метра вышел дорогой Юго-Западный округ, подорожавший за октябрь на 0,6%. При этом еще более дорогой Центральный округ в компании с также престижным Северо-Западным за месяц упали в цене на 0,1% и расположились на предпоследнем месте.

Увеличение средней цены кв.м. – **44 района из 86 (51,2%)**

Цена кв.м. не изменилась – **0 районов из 86 (0,0%)**

Снижение средней цены кв.м. – **42 района из 86 (48,8%)**

### Рейтинг районов и метро Москвы по стоимости квартир, руб./кв.м. (www.irn.ru)

Это средняя цена квадратного метра жилья по районам

| №  | изм | районы        | метро                                                                                                                                  | Окт 24  | Сен 24 |
|----|-----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| 1  |     | Остоженка     | Кропоткинская, Парк культуры                                                                                                           | 555 178 | +1,1%  |
| 2  |     | Арбат         | Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская                                                        | 517 091 | +0,9%  |
| 3  |     | Центр Москвы  | Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная                                                      | 507 834 | +1,1%  |
| 4  |     | Тверской      | Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская                                                                                            | 491 886 | +0,1%  |
| 5  |     | Хамовники     | Лужники, Спортивная, Фрунзенская                                                                                                       | 471 423 | +0,1%  |
| 6  |     | Якиманка      | Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская                                                                                                  | 463 496 | -0,1%  |
| 7  |     | Пресненский   | Баррикадная, Деловой центр (Выставочная), Краснопресненская, Москва-Сити (Деловой Центр), Москва-Сити (Международная), Улица 1905 года | 410 592 | -0,3%  |
| 8  | +1  | Мещанский     | Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар                                                                      | 403 922 | +0,8%  |
| 9  | -1  | Таганский     | Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская                                                                                           | 401 353 | +0,1%  |
| 10 |     | Замоскворечье | Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская                                                                                    | 401 099 | +0,8%  |

| №  | изм | районы                              | метро                                                                                              | Окт 24  | Сен 24 |
|----|-----|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| 11 | +1  | Беговой                             | Белорусская, Менделеевская, Новослободская                                                         | 390 576 | +1,0%  |
| 12 | -1  | Дорогомилово                        | Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая                                                   | 389 784 | +0,5%  |
| 13 |     | Красносельский                      | Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды                      | 388 888 | +0,7%  |
| 14 |     | Донской                             | Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская                                                  | 377 202 | 0,0%   |
| 15 |     | Гагаринский, Ломоносовский, Раменки | Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет                                       | 367 034 | +1,1%  |
| 16 |     |                                     | Динамо, Петровский парк                                                                            | 334 007 | -0,1%  |
| 17 |     | Филевский парк                      | Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха           | 332 883 | +0,7%  |
| 18 |     | Аэропорт, Сокол                     | Аэропорт, Сокол                                                                                    | 328 965 | -0,2%  |
| 19 | +2  | Проспект Вернадского                | Проспект Вернадского                                                                               | 326 448 | +0,3%  |
| 20 | -1  | Хорошевский                         | Беговая, Полежаевская, Хорошёво, Хорошёвская, ЦСКА                                                 | 325 724 | -0,6%  |
| 21 | -1  | Алексеевский                        | Алексеевская, Рижская                                                                              | 325 238 | -0,1%  |
| 22 |     | Марьино, Савеловский                | Марьино, Савеловская                                                                               | 322 056 | -0,5%  |
| 23 |     | Академический                       | Академическая                                                                                      | 320 866 | -0,5%  |
| 24 |     | Басманный                           | Бауманская                                                                                         | 320 590 | -0,1%  |
| 25 |     | Черемушки                           | Новые Черемушки, Профсоюзная                                                                       | 319 348 | +0,7%  |
| 26 |     | Сокольники                          | Красносельская, Сокольники                                                                         | 314 391 | -0,5%  |
| 27 |     | Хорошево-Мневники                   | Зорге, Мневники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская, Терехово                      | 311 646 | +0,1%  |
| 28 |     | Южнопортовый                        | Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская, Технопарк, Угрешская                                    | 308 134 | +0,9%  |
| 29 |     |                                     | Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская | 306 545 | +1,0%  |
| 30 |     | Крылатское                          | Крылатское                                                                                         | 296 839 | -0,5%  |
| 31 |     | Кунцево                             | Молодежная                                                                                         | 291 931 | +0,4%  |
| 32 | +1  | Даниловский, Котловка               | Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская                                           | 289 270 | 0,0%   |
| 33 | -1  | Очаково-Матвеевское                 | Аминьевская, Мичуринский проспект, Озёрная                                                         | 289 101 | -0,2%  |
| 34 |     | Можайский, Фили-Давыдково           | Кунцевская                                                                                         | 287 796 | +0,2%  |
| 35 |     |                                     | Измайлово, Партизанская, Семеновская, Электrozаводская                                             | 283 206 | +0,1%  |
| 36 |     | Останкинский, Ростокино             | ВДНХ, Ростокино                                                                                    | 281 822 | -0,2%  |
| 37 |     | Бутырский, Тимирязевский            | Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская                                                | 280 375 | +0,1%  |
| 38 |     | Тропарево-Никулино                  | Тропарево, Юго-Западная                                                                            | 279 476 | -0,2%  |
| 39 |     | Нагатинский, Нагатинский Затон      | Кленовый бульвар, Коломенская, Нагатинский затон                                                   | 276 553 | -0,3%  |

| №  | изм | районы                                                                        | метро                                                                               | Окт 24  | Сен 24 |
|----|-----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| 40 |     | Покровское-Стрешнево, Щукино                                                  | Спартак, Тушинская, Щукинская                                                       | 275 399 | -0,2%  |
| 41 | +3  | Войковский, Коптево                                                           | Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево                                          | 271 186 | +0,6%  |
| 42 | -1  | Преображенское                                                                | Преображенская площадь                                                              | 271 103 | -0,1%  |
| 43 | -1  | Куркино, Молжаниновский                                                       |                                                                                     | 270 087 | -0,1%  |
| 44 | -1  | Зюзино, Нагорный                                                              | Варшавская, Зюзино, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская                | 268 915 | -0,2%  |
| 45 |     | Свиблово                                                                      | Ботанический сад, Свиблово                                                          | 267 389 | -0,1%  |
| 46 |     | Строгино                                                                      | Строгино                                                                            | 265 449 | -0,6%  |
| 47 |     | Коньково, Обручевский                                                         | Беляево, Воронцовская, Калужская, Коньково, Новаторская, Университет Дружбы Народов | 263 839 | -0,6%  |
| 48 |     | Головинский                                                                   | Водный стадион                                                                      | 262 316 | -1,0%  |
| 49 |     | Лефортово, Соколиная гора                                                     | Авиамоторная, Лефортово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов                          | 260 675 | +0,4%  |
| 50 |     | Левобережный, Ховрино                                                         | Беломорская, Речной вокзал, Ховрино                                                 | 258 575 | 0,0%   |
| 51 | +1  | Чертаново Северное, Чертаново Центральное                                     | Чертановская, Южная                                                                 | 255 199 | +0,2%  |
| 52 | -1  | Печатники                                                                     | Печатники                                                                           | 252 380 | -0,9%  |
| 53 |     | Марфино                                                                       | Владыкино, Лихоборы, Окружная, Петровско-Разумовская                                | 250 892 | +0,2%  |
| 54 |     | Бабушкинский, Южное Медведково                                                | Бабушкинская                                                                        | 249 694 | +0,4%  |
| 55 |     | Северное Тушино, Южное Тушино                                                 | Планерная, Сходненская                                                              | 248 885 | +0,2%  |
| 56 |     | Богородское, Метрогородок                                                     | Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив, Черкизовская                        | 243 433 | -0,1%  |
| 57 | +2  | Кузьминки, Текстильщики                                                       | Кузьминки, Текстильщики                                                             | 242 960 | +0,2%  |
| 58 | -1  | Северное Медведково                                                           | Медведково                                                                          | 242 880 | 0,0%   |
| 59 | -1  | Восточное Измайлово, Измайлово                                                | Измайловская, Первомайская                                                          | 242 243 | -0,2%  |
| 60 |     | Митино                                                                        | Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе                                    | 241 490 | +0,5%  |
| 61 |     | Солнцево                                                                      | Говорово, Румянцево, Солнцево                                                       | 239 792 | -0,1%  |
| 62 |     | Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный | Верхние Лихоборы, Лианозово, Селигерская, Физтех, Яхромская                         | 236 555 | -0,3%  |
| 63 |     | Нижегородский, Рязанский                                                      | Андроновка, Нижегородская, Новохохловская, Окская, Рязанский проспект, Стахановская | 234 727 | -0,2%  |
| 64 | +1  | Перово                                                                        | Перово                                                                              | 234 380 | 0,0%   |
| 65 | -1  | Теплый Стан                                                                   | Генерала Тюленева, Теплый Стан, Тютчевская                                          | 234 370 | -0,3%  |
| 66 |     | Отрадное                                                                      | Отрадное                                                                            | 233 809 | +0,1%  |

| №  | изм | районы                                                          | метро                                                                                                                           | Окт 24  | Сен 24 |
|----|-----|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| 67 | +1  | Ясенево                                                         | Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево                                                                                        | 233 551 | +0,1%  |
| 68 | +1  | Москворечье-Сабурово, Царицыно                                  | Кантемировская, Каширская, Царицыно                                                                                             | 232 847 | 0,0%   |
| 69 | +1  | Чертаново Южное                                                 | Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля                                                                                        | 232 341 | +0,3%  |
| 70 | -3  | Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное               | Домодедовская, Орехово                                                                                                          | 232 237 | -0,4%  |
| 71 | +3  | Капотня, Марьино                                                | Братиславская, Марьино                                                                                                          | 230 140 | +0,1%  |
| 72 | +1  | Лианозово                                                       | Алтуфьево                                                                                                                       | 229 754 | -0,1%  |
| 73 | -2  | Северное Бутово                                                 | Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская                                                                  | 229 519 | -0,4%  |
| 74 | -2  | Братеево, Зябликово                                             | Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская                                                              | 229 127 | -0,4%  |
| 75 |     | Внуково, Ново-Переделкино                                       | Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево                                                                        | 227 523 | -0,2%  |
| 76 | +1  | Восточный, Гольяново, Северное Измайлово                        | Щелковская                                                                                                                      | 224 006 | -0,6%  |
| 77 | -1  | Люблино                                                         | Волжская, Люблино                                                                                                               | 223 670 | -0,9%  |
| 78 |     | Алтуфьевский, Бибирево                                          | Бибирево                                                                                                                        | 222 255 | +0,4%  |
| 79 |     | Новокосино                                                      | Новокосино                                                                                                                      | 218 737 | 0,0%   |
| 80 |     | Лосиноостровский, Ярославский                                   |                                                                                                                                 | 218 182 | 0,0%   |
| 81 |     | Ивановское, Новогиреево                                         | Новогиреево                                                                                                                     | 215 373 | -0,1%  |
| 82 |     | Вешняки, Выхино-Жулебино                                        | Выхино, Юго-Восточная                                                                                                           | 213 287 | -0,1%  |
| 83 |     | Южное Бутово                                                    | Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Новомосковская (Коммунарка), Ольховая, Прокшино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская | 207 608 | -0,2%  |
| 84 |     | Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное                           |                                                                                                                                 | 206 542 | +0,5%  |
| 85 |     | Жулебино, Кожухово, Косино-Ухтомский, Некрасовка                | Жулебино, Косино, Котельники, Лермонтовский проспект, Лухмановская, Некрасовка, Улица Дмитриевского                             | 203 784 | +0,1%  |
| 86 |     | Зеленоград: Крюково, Матушкино, Савёлки, Силино, Старое Крюково |                                                                                                                                 | 191 687 | -0,5%  |

#### 5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО-7 П.11Г)

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта,

транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. Статус населенного пункта.

Суть этой корректировки состоит в том, что населенные пункты, находящиеся в более дорогих районах, характеризуются более дорогим жильем.

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 5

| Типовые зоны в пределах региона                                                       | код |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                     | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                           | II  |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                        | III |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                      | IV  |
| Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) | V   |

Матрица коэффициентов

Таблица 8

| 1. Старый фонд,<br>2. Массовое жилье советской постройки,<br>3. Массовое современное жилье |     | аналог |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|------|------|------|------|
|                                                                                            |     | I      | II   | III  | IV   | V    |
| объект оценки                                                                              | I   | 1,00   | 1,25 | 1,44 | 1,77 | 2,15 |
|                                                                                            | II  | 0,80   | 1,00 | 1,16 | 1,42 | 1,72 |
|                                                                                            | III | 0,69   | 0,87 | 1,00 | 1,23 | 1,49 |
|                                                                                            | IV  | 0,56   | 0,70 | 0,81 | 1,00 | 1,21 |
|                                                                                            | V   | 0,47   | 0,58 | 0,67 | 0,83 | 1,00 |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 24

2. Местонахождение в пределах города

Этот фактор является наиболее значимым. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся типовыми факторами.

на Местоположение квартир в больших, крупных и крупнейших городах - корректировки на 01.07.2024 года

Категории: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.07.2024 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Местоположение в больших, крупных и крупнейших городах - отношение удельных рыночных цен квартир в разных городских зонах к удельным рыночным ценам аналогичных квартир в административно-культурном, историческом центре города.

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

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Ценовая зона | Характеристика ценовой зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1            | <b>Административно-культурный, исторический центр города</b><br>Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории                                                                                          |                |                 | 1,00             |
| 2            | <b>Центр массовой розничной торговли города</b><br>Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,82           | 0,93            | 0,88             |
| 3            | <b>Административные центры городского округа, городского района</b><br>Характеризуются размещением объектов окружных районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории | 0,77           | 0,94            | 0,86             |
| 4            | <b>Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города</b><br>Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания                                              | 0,82           | 0,93            | 0,88             |

### 1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется отношением удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта)

Показатель удаленности отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей остановки. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к остановке.

Для расчета корректировки на удаленность от остановки используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**Статриелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Транспортную доступность квартир на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).  
К расчету приняты рыночные цены предложенных пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся транспортной доступностью.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Оценка параметра                                       | Характеристика параметра                                                                                                     | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Рядом с узлом общественного транспорта                 | До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города |                |                 | 1,00             |
| В шаговой доступности от узла общественного транспорта | В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта                             | 0,91           | 1,00            | 0,97             |
| В удалении от узла общественного транспорта            | Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта                                        | 0,91           | 0,96            | 0,94             |

### 2. Наличие охраны дома и придомовой территории.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Охрану многоквартирного дома и придомовой территории (наличие / отсутствие) - отношение удельных рыночных цен квартир в домах с охраной к квартирам в домах без охраны

| № | Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж) | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)      |                |                 | 1,00             |
| 2 | Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)                                             | 0,91           | 0,98            | 0,95             |
| 3 | Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)                                                                                      | 0,97           | 1,00            | 0,99             |
| 4 | Домофон (отсутствие/наличие)                                                                                              | 0,97           | 1,01            | 0,99             |
| 5 | Консьерж (отсутствие/наличие)                                                                                             | 0,96           | 1,00            | 0,98             |
| 6 | Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)                                                             | 0,85           | 0,98            | 0,91             |
| № | Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны                                                 | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
| 1 | Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)                                                             |                |                 | 1,00             |
| 2 | Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)                                             | 1,02           | 1,09            | 1,05             |
| 3 | Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)                                                                                      | 1,00           | 1,02            | 1,01             |
| 4 | Домофон (наличие/отсутствие)                                                                                              | 0,99           | 1,03            | 1,01             |
| 5 | Консьерж (наличие/отсутствие)                                                                                             | 1,00           | 1,04            | 1,02             |
| 6 | Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)                                                | 1,04           | 1,16            | 1,10             |

### 3. Наличие балкона(лоджии)

Влияние фактора учитывает не только факт наличия или отсутствия балкона, но и наличие более одного летнего помещения

**на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.07.2024 года**

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.07.2024 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).  
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.  
Итоги расчетов [СтатExpert](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Характеристика параметра, соотношение *                                                                                                 | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)                                                                                    | 0,95           | 1,00            | 0,98             |
| 2 | Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)                                                   | 0,93           | 0,98            | 0,96             |
| 3 | Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)                                                        | 0,92           | 0,97            | 0,95             |
| 4 | Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)                                                 | 0,90           | 0,95            | 0,93             |
| 5 | Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)                                                                                     | 1,00           | 1,02            | 1,01             |
| 6 | Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением | 1,01           | 1,03            | 1,02             |
| 7 | Лоджия застекленная / балкон незастекленный                                                                                             | 1,05           | 1,10            | 1,07             |
| 8 | Лоджия незастекленная / балкон незастекленный                                                                                           | 1,02           | 1,04            | 1,03             |

#### 4. Площадь объекта.

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

$b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

$n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,712$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ .

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

#### 5. Наличие/отсутствие мебели, бытовой техники квартир

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

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

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

| № | Объекты жилой недвижимости                                                                          | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии | 1,01           | 1,04            | 1,03             |

#### 6. Материал стен.

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания                                                                                                                              | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Кирпичные, каменные здания       | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные                                                                                              |                |                 | <b>1,00</b>      |
| Монолитные здания                | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные                                     | 1,01           | 1,03            | <b>1,02</b>      |
| Панельные здания                 | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона                                                             | 0,94           | 0,99            | <b>0,96</b>      |
| Смешанного типа                  | Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,89           | 0,96            | <b>0,92</b>      |
| Деревянные, "каркасные" здания   | Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные                              | 0,54           | 0,63            | <b>0,58</b>      |

## 7. Тип и количество санузлов квартиры

| № | Характеристика параметра, соотношение                                                                                                                                                                                                             | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)                                                                                                                                                                                 |                |                 | <b>1,00</b>      |
| 2 | Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)                                                                                                                                                                                    | 0,97           | 1,00            | <b>0,99</b>      |
| 3 | Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)                                                                                                                                                                                             | 1,00           | 1,05            | <b>1,02</b>      |
| 4 | Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры) | 0,86           | 0,94            | <b>0,89</b>      |

## 8. Этаж расположения.

Для жилой недвижимости существенное значение имеет расположение. Наибольшим спросом пользуются квартиры, расположенные на средних этажах. Квартиры, расположенные на последнем и первом этажах, имеют цену 1 кв. м площади квартиры, меньшую, чем цена 1 кв. м площади квартиры, расположенной на других этажах. Расположение оцениваемой квартиры на крайних этажах многоэтажного жилого дома, в большинстве случаев оказывает влияние на ее стоимость следующим образом:

| № | Характеристика параметра                                                                                                                                                                                                                                                                      | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
|   | <b>на средних этажах:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                 |                  |
| 1 | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)*                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                 | <b>1,00</b>      |
| 2 | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,93           | 1,03            | <b>0,97</b>      |
| 3 | с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,90           | 1,03            | <b>0,95</b>      |
|   | <b>на крайних этажах:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                 |                  |
| 4 | на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,91           | 0,98            | <b>0,94</b>      |
| 5 | на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость           | 0,94           | 1,06            | <b>0,99</b>      |
| 7 | на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)                                                                                                                                                                                                                         | 0,90           | 1,00            | <b>0,94</b>      |
| 6 | Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры                                                                                                                                                        | 5,6%           | 9,2%            | <b>7,1%</b>      |

## 9. Износ отделки.

| Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                  |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Оценка параметра                                                       | Характеристика параметра                                                                                                                                                                                                                               | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
| Отличное или очень хорошее                                             | Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)                                                                                                                                                   |                |                 | 1,00             |
| Хорошее                                                                | Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)                                                                                          | 0,97           | 0,99            | 0,98             |
| Удовлетворительное                                                     | Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности) | 0,89           | 0,91            | 0,90             |
| Условно-удовлетворительное                                             | С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.                                                                                               | 0,79           | 0,89            | 0,84             |
| Неудовлетворительное                                                   | Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)                                                                                                                                      | 0,76           | 0,80            | 0,78             |

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

## 10. Факт сделки (уторговывание).

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Использование цен предложения, как уже было указано, допустимо и выполняется по причине отсутствия информации о реальных сделках в свободном доступе, конфиденциальности данных и неразглашении данной информации участниками рынка.

| № | Объекты недвижимости                                         | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>1</sup> | По регионам <sup>2</sup> |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                              |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.  | 0,91           | 0,98            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,94     |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.        | 0,89           | 0,97            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,93     |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.     | 0,88           | 0,96            | 0,93                                | 0,94                     | 0,93     | 0,92     |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.     | 0,86           | 0,94            | 0,91                                | 0,92                     | 0,91     | 0,89     |
| 5 | Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,91           | 0,99            | 0,96                                | 0,97                     | 0,96     | 0,95     |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более   | 0,90           | 0,98            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,94     |
| 7 | Парковочное место, машино-место                              | 0,86           | 0,97            | 0,93                                | 0,94                     | 0,93     | 0,92     |

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки

(коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

## 11. Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

#### 12. Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

#### 13. Условия финансирования.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки

## **6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке и обоснование выбора используемых подходов (ФСО VI П.7 ПП.13)**

### **6.1. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО II, П.6, ФСО-7 ПП.12-21)**

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование объекта недвижимости, которое является физически и финансово осуществимым, юридически возможным, целесообразным с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость земли будет максимальной.

Заключение о наилучшем использовании и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объекта недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самого объекта недвижимости.

Физическая и финансовая осуществимость: рассматриваются только те способы использования объекта, которые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Финансовая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Снос улучшений.
2. Реконструкция или обновление.
3. Продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.

Предполагаем, что все три варианта юридически допустимы и физически возможны. Тогда, финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое

обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Снос улучшений: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии (должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности), либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем стоимость сноса существующих улучшений и строительства альтернативного объекта (объектов). По мнению Оценщика, в настоящее время снос рассматриваемого жилого здания нецелесообразен.

Реконструкция и капитальный ремонт: по состоянию на дату оценки, по мнению оценщика, жилой дом, в котором расположена рассматриваемая квартира, находится в состоянии вполне пригодном для использования и капитального ремонта не требует. Поэтому, проведение реконструкции и капитального ремонта не является наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта.

Продолжение текущего варианта использования: представляется наиболее реальным использованием в связи с тем, что в данном районе спрос жилые площади очень высок. Кроме этого, квартиру из жилого фонда юридически невозможно использовать для целей иных, чем проживание, поэтому рассматриваемую квартиру можно использовать только как жилое помещение. Такое использование будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием

## **6.2. Методологические основы применения подходов к оценке**

В настоящее время выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Чтобы обосновать возможность применения каждого подхода необходимо рассмотреть все характеристики оцениваемого имущества. Необходимо классифицировать объекты оценки в применении общепринятых подходов для того, чтобы избежать возникновения грубых ошибок.

### Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход.

### Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты.

Трудность в использовании рыночного метода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом.

#### Доходный подход

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

Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом. Как правило, основными выгодами от владения являются доход от сдачи объекта в аренду, а также перепродажа его в конце срока владения.

Доходный метод обоснованно применим тогда, когда, во-первых, можно чётко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы, а во-вторых, эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учётом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет оправданных данных).

#### Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта. В данном случае экспертами-оценщиками было принято решение об оценке сравнительным, доходным и затратным подходами.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого подхода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка.

#### Обоснование выбора подходов к определению стоимости объектов

##### **Сравнительный подход**

В результате проведенных исследований Оценщик получил рыночную информацию по продаже сопоставимых объектов, что позволило применить к оценке сравнительный подход для объекта оценки.

##### **Затратный подход**

Для целей настоящей оценки Оценщик решил не использовать затратный подход, так как федеральный стандарт оценки ФСО №7 рекомендует оценщикам применять затратный подход для оценки объектов недвижимости - объектов капитального строительства, но не их частей (жилых и нежилых помещений). [2]. Оцениваемая квартира является лишь небольшой составной частью здания. Расчет стоимости квартиры с позиций данного подхода, скорее всего, оказался бы некорректным и негативно бы повлиял на точность результатов оценки.

##### **Доходный подход**

Доходный метод обоснованно применим тогда, когда, во-первых, можно чётко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы, а во-вторых, эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учётом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет оправданных данных).

Оценщик счел некорректным применение доходного подхода к оценке

## 7. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.

### 7.1. Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

Исходя из целей оценки, а также из совокупности доступной информации, Оценщик пришел к выводу, что проведение оценки данной квартиры необходимо производить с позиций сравнительного подхода.

Для проведения оценки с позиций сравнительного подхода оценщик выбирает метод качественного сравнения цен.

Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;
- для сравнительного анализа имеется достоверная и доступная информация о предложениях о продаже сходных объектов-аналогов, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим факторам;
- представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлтерских компаний и анализа фотографий (при наличии).

В общем случае, оценка объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода к оценке состоит из следующих основных этапов:

1. Выбор единицы сравнения.
2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

#### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры, выраженная в рублях.

Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

1. Данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи квартир. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилья, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м. жилья.

2. Другие единицы сравнения для данного типа объектов – например, цена всей квартиры тоже используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных квартир разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 кв.м.» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т. е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов.

3. Единица сравнения «стоимость 1 кв.м.» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.

От использования других единиц сравнения (стоимость всей квартиры, стоимость жилой площади, и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

1. Данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-

аналогов.

2. Данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.

3. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке квартир г. Москвы, которая характеризуется преобладающим количеством предложений к продаже квартир в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

#### **Выбор аналогов и сравнительный анализ по элементам сравнения**

При определении стоимости объекта оценки оценщик использовал цены предложений о продаже аналогичных квартир, которые были представлены в агентствах недвижимости и опубликованы в открытых источниках на дату оценки.

Оценщику был доступен большой объем рыночных данных о различных объектах-аналогах, достаточный для проведения оценки выбранным методом. Эти данные представляют собой предложения о продаже аналогичных (схожих с рассматриваемым объектом) квартир, опубликованные на дату оценки в сети Интернет как собственниками, так и риэлтерскими агентствами.

При отборе аналогов для проведения расчетов выбранным методом, Оценщик руководствовался правилом максимально возможной близости аналога к объекту оценки по основным ценообразующим факторам, а именно:

- 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;
- назначение объекта;
- 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.

В результате проведенного отбора по указанным критериям, Оценщиком было выбрано 5 аналогов. Остальные аналоги, доступные Оценщику на момент проведения оценки, были исключены из дальнейшего рассмотрения, так как их использование не привело бы к значительному изменению или уточнению результата оценки (принцип достаточности).

Информация по аналогам получена оценщиком из открытых источников в сети Интернет, а также из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний, выставивших предложение на рынок. В каждом конкретном случае оценщик приводит источник информации и, в случае если страница может быть изменена или удалена, - распечатки Интернет-страниц. Личный осмотр сопоставимых объектов-аналогов оценщиком не проводился.

Для проведения оценки методом качественного сравнения цен были найдены следующие аналоги:

**Таблица 2. Характеристики Объектов-аналогов.**

| Место нахождения                                           | Количество комнат | Эт/Этж | Рыночная стоимость, руб. | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. | Дополнительная информация                 | Источник                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------|--------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский пр., 4          | 4                 | 5/6    | 81 500 000               | 148            | 550 675,68                       | балкон, с/у раздельный, состояние хорошее | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_148_m_56_et_4383603024">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_148_m_56_et_4383603024</a>   |
| Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский проспект, 35 к2 | 5                 | 7/8    | 83 000 000               | 151            | 549 668,87                       | балкон, с/у раздельный, состояние хорошее | <a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_1454094345">https://domclick.ru/card/sale_flat_1454094345</a>                                                         |
| Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Студенческая ул., 32        | 4                 | 6/6    | 95 900 000               | 155            | 618 709,68                       | балкон, с/у раздельный, состояние хорошее | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303710639/">https://www.cian.ru/sale/flat/303710639/</a>                                                                   |
| Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Студенческая ул., 44/28 | 4                 | 4/9    | 78 364 720               | 136            | 576 211,18                       | балкон, с/у раздельный, состояние хорошее | <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/279607903/">https://www.cian.ru/sale/flat/279607903/</a>                                                                   |
| Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский пр., 4к1        | 4                 | 6/7    | 100 000 000              | 162,3          | 616 142,95                       | балкон, с/у раздельный, состояние хорошее | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_1623_m_67_et_3935370279">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_1623_m_67_et_3935370279</a> |

*Внесение корректировок в цены аналогов.*

Сопоставление стоимости 1 м<sup>2</sup> рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на площадь;
- на этаж;
- на состояние отделки.

***Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости***

***Объем передаваемых прав***

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не применяется.

***Корректировка на финансовые условия***

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

***Корректировка на условия продажи***

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

***Корректировка на снижение цены в процессе торгов***

По мнению оценщиков, объявленные цены продажи должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Корректировка на торг составила 4% в сторону уменьшения к ценам предложения объектов сравнения (Обоснование в п. 5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО-7 П.11Г)).

#### Корректировка на дату предложения

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

#### Корректировка на площадь

Корректировка применялась на основании аналитических данных приведенных в справочнике СтатРиэлт по состоянию за 2 квартал 2024 и согласно формуле:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}, \text{ где}$$

$K_s$  – корректировка на площадь, ед

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

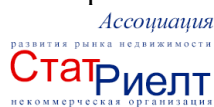
$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

| Поправка на площадь квартиры | Объект оценки | Объекты сравнения     |                       |                       |                       |                         |
|------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
|                              |               | №1                    | №3                    | №3                    | №4                    | №5                      |
| Площадь квартиры, кв.м       | 300,6         | 148,0                 | 151,0                 | 155,0                 | 136,0                 | 162,3                   |
| Формула                      |               | $(300,6/148)^{-0,11}$ | $(300,6/151)^{-0,11}$ | $(300,6/155)^{-0,11}$ | $(300,6/136)^{-0,11}$ | $(300,6/162,3)^{-0,11}$ |
| Поправка                     |               | 1,11                  | 1,02                  | 1,00                  | 1,00                  | 1,00                    |

Обоснование в п. 5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО-7 П.11Г)

#### Корректировка на площадь кухни.

Квартиры, в которых площадь кухни больше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с меньшей площадью кухни. Корректировка применялась на основании аналитически материалов сборника СтатРиэлт за 2 квартал 2024 г.



Подать объявление   Мои объявления   **База недвижимости**   Статистика рынка   Для оценки   Оформление прав   Эксплуатация и ремонт   Анализ рынка

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категории: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

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

| Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал |                                       |                 |                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| №                                                                                 | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение |
| 1                                                                                 | Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.       | 0,94            | 1,00              | 0,97             |
| 2                                                                                 | Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.      |                 |                   | 1,00             |
| 3                                                                                 | Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.       | 1,00            | 1,04              | 1,02             |
| 4                                                                                 | Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.       | 1,03            | 1,05              | 1,04             |

Примечание:

\* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни.

\*\* - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3493-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

#### Корректировка на расположение на этаже

Наибольшим спросом пользуются квартиры, расположенные на средних этажах. Квартиры, расположенные на последнем и первом этажах, имеют цену 1 кв. м площади квартиры, меньшую, чем цена 1 кв. м площади квартиры, расположенной на других этажах.

Корректировка не применялась

#### Местонахождение в пределах города.

Корректировка не применялась, все объекты расположены в одном районе.

#### Удаленность от мест общественного транспорта.

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если квартира удалена от станции метро или остановки иного

общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру

Корректировка применялась к объектам аналогам №№ 2,3,4.

Корректировка на расположение комнат в квартире.

Одним из факторов, определяющих рыночную стоимость объекта жилой недвижимости является планировка (тип комнат). Для проживания более предпочтительнее являются изолированные (раздельные) комнаты по сравнению со смежными. Квартиры с изолированными комнатами являются более комфортными в организации личного пространства, в то время как для проходных комнат это представляется затруднительным. Корректировка не применялась.

Корректировка на тип санузла.

Корректировка не применялась, все объекты опоставимы по данному параметру

Наличие лоджии

Корректировка не применялась, все объекты опоставимы по данному параметру

Корректировка на различие в состоянии отделки

Необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка на состояние носит абсолютный характер. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта на основе рыночных цен на проведение ремонтных работ. Необходимо отметить, что при подборе и описании объектов-аналогов и оцениваемого объекта, отличным считалось состояние объектов после евроремонта высокого уровня, хорошее - уровень отделки более низкий. Все объекты без отделки, Корректировка не применялась.

Таблица 3. Расчет рыночной стоимости 1 кв м квартиры.

| Характеристика объекта            | Объект оценки                                   | Объекты сравнения                                 |                                                            |                                                     |                                                            |                                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                   |                                                 | №1                                                | №2                                                         | №3                                                  | №4                                                         | №5                                                  |
| Цена предложения 1 кв.м, руб.     | ?                                               | 550 675,7                                         | 549 668,9                                                  | 618 709,7                                           | 576 211,2                                                  | 616 142,9                                           |
| Условия продажи                   | обычные                                         | обычные                                           | обычные                                                    | обычные                                             | обычные                                                    | обычные                                             |
| Изменение в %                     |                                                 | 0%                                                | 0%                                                         | 0%                                                  | 0%                                                         | 0%                                                  |
| Скорректированная цена, руб./кв.м |                                                 | 550 675,7                                         | 549 668,9                                                  | 618 709,7                                           | 576 211,2                                                  | 616 142,9                                           |
| Корректировка на торг             | сделка                                          | предложение                                       | предложение                                                | предложение                                         | предложение                                                | предложение                                         |
| Изменение в %                     |                                                 | -4,00%                                            | -4,00%                                                     | -4,00%                                              | -4,00%                                                     | -4,00%                                              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м |                                                 | 528 648,6                                         | 527 682,1                                                  | 593 961,3                                           | 553 162,7                                                  | 591 497,2                                           |
| Передаваемые права                | Собственность                                   | Собственность                                     | Собственность                                              | Собственность                                       | Собственность                                              | Собственность                                       |
| Изменение в %                     |                                                 | 0,0%                                              | 0,0%                                                       | 0,0%                                                | 0,0%                                                       | 0,0%                                                |
| Скорректированная цена, руб./кв.м |                                                 | 528 648,6                                         | 527 682,1                                                  | 593 961,3                                           | 553 162,7                                                  | 591 497,2                                           |
| Местоположение                    | г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский пр., 4 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский проспект, 35 к2 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Студенческая ул., 32 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Студенческая ул., 44/28 | Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский пр., 4к1 |
| Изменение в %                     |                                                 | 1,00                                              | 1,00                                                       | 1,00                                                | 1,00                                                       | 1,00                                                |
| Скорректированная цена, руб./кв.м |                                                 | 528 648,6                                         | 527 682,1                                                  | 593 961,3                                           | 553 162,7                                                  | 591 497,2                                           |
| Расстояние до метро               | До м. «Парк Победы» 600 метров                  | До м. «Кутузовская» 600 метров                    | До м. «Кутузовская» 300 метров                             | До м. «Студенческая» 450 метров                     | До м. «Кутузовская» 300 метров                             | До м. «Кутузовская» 600 метров                      |
| Изменение в %                     |                                                 | 0,0%                                              | -3,0%                                                      | -3,0%                                               | -3,0%                                                      | 0,0%                                                |
| Скорректированная цена, руб./кв.м |                                                 | 528 648,6                                         | 511 851,7                                                  | 576 142,5                                           | 536 567,8                                                  | 591 497,2                                           |
| Тип дома                          | кирпич                                          | кирпичный                                         | кирпичный                                                  | кирпичный                                           | кирпичный                                                  | кирпичный                                           |
| Изменение в %                     |                                                 | 1,00                                              | 1,00                                                       | 1,00                                                | 1,00                                                       | 1,00                                                |
| Скорректированная цена, руб./кв.м |                                                 | 528 648,6                                         | 511 851,7                                                  | 576 142,5                                           | 536 567,8                                                  | 591 497,2                                           |
| Этаж расположения                 | 8/8                                             | 5/6                                               | 7/8                                                        | 6/6                                                 | 4/9                                                        | 6/7                                                 |
| Изменение в %                     |                                                 | 0,0%                                              | 0,0%                                                       | 0,0%                                                | 0,0%                                                       | 0,0%                                                |
| Скорректированная цена, руб./кв.м |                                                 | 528 648,6                                         | 511 851,7                                                  | 576 142,5                                           | 536 567,8                                                  | 591 497,2                                           |
| Корректировка на общую площадь    | 300,60                                          | 148,00                                            | 151,00                                                     | 155,00                                              | 136,00                                                     | 162,30                                              |

| Характеристика объекта                        | Объект оценки    | Объекты сравнения |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                               |                  | №1                | №2               | №3               | №4               | №5               |
| Изменение в %                                 |                  | 0,93              | 0,93             | 0,93             | 0,92             | 0,93             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м             |                  | 489 009,3         | 474 518,1        | 535 658,0        | 491 739,5        | 552 724,8        |
| Корректировка на площадь кухни                | 16,00            | 5,00              | 10,00            | 25,00            | 20,00            | 51,00            |
| Изменение в %                                 |                  | 1,11              | 1,02             | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м             |                  | 541 031,6         | 483 822,4        | 535 658,0        | 491 739,5        | 552 724,8        |
| Тип санузла                                   | раздельный       | раздельный        | раздельный       | раздельный       | раздельный       | раздельный       |
| Изменение в %                                 |                  | 0,0%              | 0,0%             | 0,0%             | 0,0%             | 0,0%             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м             |                  | 541 031,6         | 483 822,4        | 535 658,0        | 491 739,5        | 552 724,8        |
| Корректировка на наличие балкона              | балкон           | балкон            | балкон           | балкон           | балкон           | балкон           |
| Изменение в руб.                              |                  | 1,00              | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Изменение в %                                 |                  | 0,00%             | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м             |                  | 541 031,6         | 483 822,4        | 535 658,0        | 491 739,5        | 552 724,8        |
| Корректировка на состояние квартиры           | хорошее          | хорошее           | хорошее          | хорошее          | хорошее          | хорошее          |
| Изменение в %                                 |                  | 1,00              | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м             |                  | 541 031,6         | 483 822,4        | 535 658,0        | 491 739,5        | 552 724,8        |
| Скорректированная цена, руб./кв.м             |                  | <b>541 031,6</b>  | <b>483 822,4</b> | <b>535 658,0</b> | <b>491 739,5</b> | <b>552 724,8</b> |
| Валовая корректировка от цены продажи         |                  | 214,64%           | 208,96%          | 207,00%          | 207,00%          | 204,00%          |
| Показатель идентичности                       |                  | 114,64%           | 108,96%          | 107,00%          | 107,00%          | 104,00%          |
| Весовой коэффициент                           |                  | 0,26197           | 0,24900          | 0,24452          | 0,24452          | 0,23766          |
| <b>Рыночная стоимость квартиры, руб./кв.м</b> | <b>520 995,3</b> |                   |                  |                  |                  |                  |

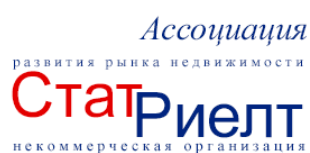
Скриншоты подобранных аналогов представлены в конце отчета.

В соответствии с принципом НЭИ при определении рыночной стоимости объекта оценки моделируется поведение типичного покупателя и типичного продавца, каждый из которых нацелен на получение максимальной выгоды от сделки. Наиболее эффективное действие собственников при продаже долевого имущества – продажа квартиры целиком и деление полученной суммы пропорционально между собой (наиболее эффективный по срокам и полученному результату способ продажи).

В пртивном случае на продажу выставляют долю в квартире. При этом цена такой доли не равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. То есть стоимость доли не соответствует стоимости приходящимся на неё квадратным метрам, так как владелец ограничен в правах и комфорте при сожительстве с иными собственниками. Поэтому при продаже доли имущества необходимо определить рыночную корректировку (скидку) к средней стоимости 1 кв.м, связанную с наличием обременение в лице прочих собственников и сложностью реализации представленной к оценке доли.

Следовательно, при оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и достигать 30-40%.

В данном случае корректировка составила 17%



## на Долевою собственность квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевою / Полную собственность.

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

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

| № | Характеристика параметра                                                                         | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Полная собственность одного лица на квартиру                                                     |                |                 | 1,00             |
| 2 | Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех сосособственников</u> |                |                 | 1,00             |
| 3 | Доля в праве на квартиру (при условиях *)                                                        | 0,74           | 0,83            | 0,79             |
| 4 | Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы               | 0,47           | 0,71            | 0,57             |

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

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

[Назад](#)

[Вперёд](#)

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3487-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Таким образом рыночная стоимость 76/100 долей в праве общей долевой собственности объекта оценки будет составлять (округленно):

$$520\,995,3 * 0,83 * 300,6 * 76/100 = 98\,790\,300$$

## 7.2. *Согласование результатов.*

Затратный подход при оценке квартиры не применялся. Доходный подход при оценке квартиры не применялся. Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже жилой недвижимости - квартир, аналогичных оцениваемой квартире, поэтому реально отражает ситуацию в данном сегменте рынка. В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

### **Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки**

| Наименование подхода                     | Рыночная стоимость, руб. | Удельный вес подхода, % | Результат         |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| Затратный                                | Не применялся            | 0%                      | 0                 |
| Сравнительный                            | 98 790 300               | 100%                    | 98 790 300        |
| Доходный                                 | Не применялся            | 0%                      | 0                 |
| <b>Итоговая рыночная стоимость, руб.</b> |                          |                         | <b>98 790 300</b> |

**98 790 300 (Девяносто восемь миллионов семьсот девяносто тысяч триста) рублей.**

## 8. Итоговая величина стоимости

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

**Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Г. Москва, Кутузовский проспект, д. 45, кв. 131. по состоянию на 16 ноября 2024 г. с учетом округления, составила:**

**98 790 300 (Девяносто восемь миллионов семьсот девяносто тысяч триста) рублей.**

В конце оценщик хочет сделать замечание, что сделанный нами вывод о величине рыночной стоимости для рассматриваемого объекта недвижимого имущества основан на предположениях, при которых рассматриваемый объект оценки может перейти из рук в руки по цене, равной указанной выше стоимости. Однако необходимо принять во внимание, что величина стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной величины, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения этой величины.

Генеральный директор  
ООО «ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК  
ПЛЮС»



С.А Кругляков

Оценщик

О.В. Крамаренко

19.11.2024 г.

## 9. Сертификат качества оценки и сведения о независимости (ФЗ-135 СТ. 11)

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает следующее:

- Все факты, изложенные в настоящем отчёте, оценщиком проверены;
- Приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми оценщиком фактами, изложенными в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограниченных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщики не отвечают за точность и полноту заводских (проектных) данных;
- Образование подписавшего Отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
- Аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах: Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции от 02.07.2021, далее ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014
- Стандарты оценки саморегулируемой организации Ассоциация «РОО»

## 10. Перечень использованных при проведении оценки данных

1. Гражданский кодекс РФ, части I и II.
2. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
3. 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 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022
4. Федеральный стандарт оценки Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022.
8. «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с 07.11.2022,
9. Международные Стандарты Оценки МСО-2011;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз Оценщиков».
11. Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.- (Серия "Ключевые вопросы")
12. Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
13. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.;
14. Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г. Оценка недвижимости /ФА при Правительстве РФ, ИПО/Москва "Финансы и Статистика».
15. Иванова Е.Н., Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М: КРОНУС, 2008, стр. 163.
16. Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
17. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.;
18. СРД-2024. ООО «НЦПО» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.



<https://www.cian.ru/sale/flat/303710639/>

## Продается 5-комн. квартира, 155 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Студенческая ул., 32 [На карте](#)

Студенческая 7 мин.
 Кутузовская 8 мин.
 Москва-Сити 14 мин.

Общая площадь  
**155 м<sup>2</sup>**
 Площадь кухни  
**25 м<sup>2</sup>**
 Этаж  
**6 из 6**

Год постройки  
**1936**

Номер в базе: 883660. Представляем Вашему вниманию уникальное предложение на рынке недвижимости - двухуровневую квартиру в сталинском доме в престижном Дорогомиловском районе!

Это не просто квартира, это настоящий дворец площадью 155 кв.м. с высокими потолками в 3.10 метра, который наполнен светом и воздухом. Каждая комната имеет правильную форму и

[Узнать больше](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 965 107-76-23**

**95 900 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

**95 900 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 93 023 000 [>](#)

**Выгодная ипотека**

Скидка 4%  
От базовой ставки [>](#)

Ипотека [>](#)

Цена за метр ..... 618 710 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 965 107-76-23**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

<https://www.cian.ru/sale/flat/279607903/>

## Продается 5-комн. квартира, 136 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Студенческая ул., 44/28 [На карте](#)

Кутузовская 5 мин.
 Студенческая 9 мин.
 Кутузовская 15 мин.

Общая площадь  
**136 м<sup>2</sup>**
 Жилая площадь  
**100 м<sup>2</sup>**
 Площадь кухни  
**20 м<sup>2</sup>**

Этаж  
**4 из 9**
 Год постройки  
**1958**

На продажу предлагается 5-ти комнатная светлая и просторная квартира с высокими потолками и качественной отделкой в классическом стиле, в доме Союза Композиторов, в 2 мин. пешком от метро Кутузовская. Прекрасная локация и инфраструктура. В шаговой доступности школа и детский сад. Уникальное расположение дома позволяет пользоваться всей инфраструктурой Кутузовского проспекта: в пешей доступности Азбука Вкуса, Дорогомиловский Рынок, ТД "Москва", Москва - СИТИ. Рядом Парк Победы. Очень удобная транспортная доступность, 5 мин до Нового Арбата и

[Узнать больше](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

**78 364 720 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

**78 364 720 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 76 013 700 [>](#)

**Выгодная ипотека**

Скидка 4%  
От базовой ставки [>](#)

Ипотека [>](#)

Цена за метр ..... 576 211 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 915 433-11-09**

**+7 985 862-12-30**

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k.\_kvartira\_1623\_m\_67\_et.\_3935370279

## 5-к. квартира, 162,3 м², 6/7 эт.

Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку

### О квартире

Количество комнат: 5

Общая площадь: 162,3 м²

Площадь кухни: 51 м²

Жилая площадь: 90 м²

Этаж: 6 из 7

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Ремонт: евро

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: кондиционер, холодильник, плита, микроволновка, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель, телевизор, фен, утюг

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

### Расположение

Москва, Кутузовский пр., 4к1

Кутузовская ⚡ 6–10 мин.
 Парк Победы ⚡ 6–10 мин.
 Фили ⚡ 11–15 мин.

[Скрыть карту ^](#)

### Описание

5ти комнатная ВИДОВАЯ квартира в современном доме. Среди всех сталинок Кутузовского этот дом принципиально отличается - он был полностью реконструирован по индивидуальному проекту и сдан в 1996 году. кухня-гостиная 51м2, 4 комнаты от 16 до 21м2, 2 балкона (один круглый) , большой холл и 2 санузла. всего 2 квартиры на этаже.

Дом между Москвой рекой и Кутузовским в тихом дворе и окна с видами на Москва-Сити. Шаговая доступность от метро "Парк Победы", "Кутузовская", быстрый выезд на несколько магистралей. В районе развитая элитная инфраструктура. Рядом деловой и арт-квартал, магазины, офисы, кафе, салоны красоты, спортивные комплексы. Зоны отдыха в зелени и ограждены, во дворе парковочные места для авто. Въезд через шлагбаум. Один взрослый собственник, полная стоимость. Звоните, всё покажем и на все ответим!

### О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 7

Пассажирский лифт: 2

В доме: консьерж, мусоропровод

Двор: закрытая территория

**100 000 000 ₽**

616 143 ₽ за м²

В ипотеку от 1 668 467 ₽/мес.

**100 000 000 ₽**

616 143 ₽ за м²

В ипотеку от 1 668 467 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

**100 000 000 ₽**

616 143 ₽ за м²

В ипотеку от 1 668 467 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

**100 000 000 ₽**

616 143 ₽ за м²

В ипотеку от 1 668 467 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 981 326-38-00

Рассчитать ипотеку

**ГОРОБМЕН**

Агентство

На Авито с ноября 2012 🏆

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписать на продавца](#)

Контактное лицо  
ПЛАТОНОВА АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

## 12.2 Документы оценщиков





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Крамаренко Оксаны Валентиновны

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

о том, что Крамаренко Оксана Валентиновна является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 004558

«06» июня 2008г.

Дата выдачи «25» июня 2014г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова

**ИНГОССТРАХ**

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 004558 от «19» июня 2023 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 004558 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Крамаренко Оксана Валентиновна**  
Паспортные данные: Сер. 4608 №538420 выдан Отделением УФМС России по Московской обл. в гор. Реутове (код подразделения - 500-010) 31.03.2009  
Адрес регистрации: 143965, Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д. 3, кв./оф. 41
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Крамаренко Оксана Валентиновна

**СОСТРАХОВЩИКИ:**Взыскание Е.В.СЗ  
бизнес-справочник  
От Состраховщиков: СПАО «Ингосстрах»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041606-1 « 18 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Крамаренко Оксана Валентиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24 г. № 361

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -б-, 13 № 672

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 364

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 653043

Настоящий диплом выдан Иванову  
Оксане Валентиновне  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 9 февраля 2004 по 25 июня 2004 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московской  
государственной технологической  
академии  
(наименование  
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости  
предприятия» (бизнеса)  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2004 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Иванового  
Оксаны Валентиновны  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)  
(наименование)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
М.П. В.И.  
Ректор (директор) В.И.

Город Москва год 2004

Мин. Госплана, 1995.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Крамаренко Оксане Валентиновне  
(фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 11 января 2010 г. по 26 февраля 2010 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московская  
финансово-промышленная академия"  
(наименование образовательного учреждения)  
по программе  
(наименование программы)  
по "Оценочная деятельность"  
(наименование специальности)  
в объеме 104 часов  
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование                 | Количество часов | Оценка  |
|------------------------------|------------------|---------|
| Обязательные дисциплины      | 72               |         |
| Дисциплины по выбору         | 32               |         |
| Итоговый комплексный экзамен |                  | отлично |

Прошел(а) стажировку в (на) не п  
(наименование предприятия)  
выполнил(а) итоговую работу на тему не п  
(наименование темы)

М.П. не п  
Директор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2010

Генер. МПР, Москва, 2010.

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 015

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОЛИС № 0991R/776/20605/23</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b><br><b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  <b>АЛЬФА</b><br><b>СТРАХОВАНИЕ</b>                                                                                                                                                                              |
| г. Москва                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 13 декабря 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20605/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>АО «АльфаСтрахование»</b><br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 3010181020000000593,<br>БИК 044525593.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС"</b><br>111625, Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 5, кв./оф. 033 ИНН 5024217957 / КПП 502401001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b><br><b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>15 декабря 2023 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>14 декабря 2024 г.</b> включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 15 декабря 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Страховая сумма составляет: <b>5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</b><br><b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b><br><i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ФРАНШИЗА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Франшиза не установлена (отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:<br>А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 15 декабря 2023 г. по 14 декабря 2024 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 15 декабря 2023 г. по 14 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Российская Федерация.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br><b>ООО "ЭКСПЕРТ ГРУПП 21 ВЕК ПЛЮС"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>СТРАХОВЩИК:</b><br><b>АО "АльфаСтрахование"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| в лице Генерального директора Круглякова Сергея Александровича, действующего на основании Устава                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный филиал/Корпоративный отдел) (наименование коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июня 2022 г. г. Москва |

Адрес: Москва (Пропанская) - 0991R/776/40897/22  
Исполнитель: Кушинов Ольга Владимировна. Тел. +7 4957860999, доб. 5435,  
kushinov@alfastrah.ru

---

### **11.3 Исходные документы**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

09.06.2023г.

№ КУВИ-001/2023-134721658

На основании запроса от 09.06.2023, поступившего на рассмотрение 09.06.2023, сообщаем, что правообладателю Исмаилов Сархан Тельманович; дата рождения: 20.01.1985; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 45 18 № 056458 от 20.01.1985 выдан: Отделом УФМС России по г. Москве и району Дрогмилово; адрес места жительства или места пребывания: Москва, пр-кт. Кутузовский, д. 45, кв. 132., в период с 11.10.2011 по 11.10.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

|   |                                    |                                                       |                                  |                                                                                                                       |
|---|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 | 8.1                                | Вид объекта недвижимости:                             |                                  | Помещение                                                                                                             |
|   |                                    | Кадастровый номер:                                    |                                  | 77:07:0006002:4167                                                                                                    |
|   |                                    | Назначение объекта недвижимости:                      |                                  | Жилое                                                                                                                 |
|   |                                    | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: |                                  | данные отсутствуют                                                                                                    |
|   |                                    | Местоположение:                                       |                                  | Москва, Дорогомилово, пр-кт. Кутузовский, д. 4, кв. 131                                                               |
|   |                                    | Площадь:                                              |                                  | 300.6                                                                                                                 |
|   | 8.2                                | вид права, доля в праве:                              |                                  | Общая долевая собственность 76/100                                                                                    |
|   |                                    | дата государственной регистрации:                     |                                  | 20.04.2000                                                                                                            |
|   |                                    | номер государственной регистрации:                    |                                  | 77-01/13-142/2000-159.2-5                                                                                             |
|   |                                    | основание государственной регистрации:                |                                  | ДОГОВОР РАЗДЕЛЕНИЯ ДОЛЕЙ<br>Документ нотариально удостоверен: 13.03.2000<br>МИШИНА ГАЛИНА ФЕДОРОВНА, Г. МОСКВА<br>663 |
|   |                                    | дата государственной регистрации прекращения права:   |                                  | данные отсутствуют                                                                                                    |
|   | 8.3                                | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: |                                  |                                                                                                                       |
|   |                                    | 8.3.1                                                 | вид:                             | Запрещение регистрации                                                                                                |
|   | номер государственной регистрации: |                                                       | 77:07:0006002:4167-77/055/2022-9 |                                                                                                                       |
|   | 8.3.2                              | вид:                                                  | Запрещение регистрации           |                                                                                                                       |
|   |                                    | номер государственной регистрации:                    | 77:07:0006002:4167-77/055/2020-3 |                                                                                                                       |
|   | 8.3.3                              | вид:                                                  | Запрещение регистрации           |                                                                                                                       |
|   |                                    | номер государственной регистрации:                    | 77:07:0006002:4167-77/055/2020-2 |                                                                                                                       |
|   | 8.3.4                              | вид:                                                  | Запрещение регистрации           |                                                                                                                       |
|   |                                    | номер государственной регистрации:                    | 77:07:0006002:4167-77/055/2020-1 |                                                                                                                       |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                            | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                         |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A347CFAD6A78<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |                   |

Экспликация

Форма № 22

по \_\_\_\_\_ Дом № \_\_\_\_\_ стр. № \_\_\_\_\_ лист № \_\_\_\_\_

| Этажи | №№ квартир и нежил. пом. по плану | №№ комнат по плану | Назначение комнат и помещений | Характеристика комнат и помещений | Общая площадь без учета лоджий и балконов | В том числе  |            |                                                        |            | Летн. пом. |         | общая площ. в кв.м. | внутренняя высота пом. |       |
|-------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------|------------|--------------------------------------------------------|------------|------------|---------|---------------------|------------------------|-------|
|       |                                   |                    |                               |                                   |                                           | жилых помещ. |            | нежил. помещ.                                          |            | лоджии     | балконы |                     |                        |       |
|       |                                   |                    |                               |                                   |                                           | жилая        | вспомогат. | основная                                               | вспомогат. |            |         |                     |                        |       |
| 1     | 2                                 | 3                  | 4                             | 5                                 | 6                                         | 7            | 8          | 9                                                      | 10         | 11         | 12      | 13                  | 14                     |       |
|       | 131                               | 1                  | жилая                         | закрыта                           | 21,1                                      | 21,1         |            | АРХИВНАЯ КОПИЯ<br>ЭКСПЛИКАЦИИ                          |            |            |         |                     | 29,9                   | 18,10 |
|       |                                   | 2                  | - " -                         | кухня                             | 21,6                                      | 21,6         |            | по состоянию на 12.07.1998<br>с внесенными изменениями |            |            |         |                     | 29,9                   | 18,10 |
|       |                                   | 3                  | - " -                         | закрыта                           | 20,4                                      | 20,4         |            |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |
|       |                                   | 4                  | - " -                         | спальня                           | 24,0                                      | 24,0         |            |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |
|       |                                   | 4а                 | балкон                        |                                   |                                           |              |            |                                                        |            |            | 1,2     |                     | 1,0                    |       |
|       |                                   | 5                  | жилая                         | спальня                           | 46,7                                      | 46,7         |            |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |
|       |                                   | 5а                 | балкон                        |                                   |                                           |              |            |                                                        |            |            | 1,2     |                     |                        |       |
|       |                                   | 6                  | жилая                         | спальня                           | 18,3                                      | 18,3         |            |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |
|       |                                   | 7                  | - " -                         | " -                               | 20,3                                      | 20,3         |            |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |
|       |                                   | 7а                 | балкон                        |                                   |                                           |              |            |                                                        |            |            | 0,9     |                     |                        |       |
|       |                                   | 8                  | жилая                         | спальня                           | 33,9                                      | 33,9         |            |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |
|       |                                   | 8а                 | балкон                        |                                   |                                           |              |            |                                                        |            |            | 1,2     |                     |                        |       |
|       |                                   | 9                  | жилая                         | спальня                           | 20,0                                      | 20,0         |            |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |
|       |                                   | 10                 | кухня                         |                                   | 16,0                                      |              | 16,0       |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |
|       |                                   | 11                 | ванная                        |                                   | 8,4                                       |              | 8,4        |                                                        |            |            |         |                     |                        |       |

по Гутизовскому вопросу Дом № 45

CTD No.

PROJECT No.

[illegible]