Отчет

№ 09-03-23

Об оценке справедливой стоимости

Объект оценки:

Имущественные права по Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв.)-2/31/9(2) на жилое помещение (квартиру), расположенное в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2., со следующими характеристиками: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв. м.

Дата оценки: «12» марта 2023 года
Дата составления отчета: «12» марта 2023 года

Заказчик: ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВместеДом»

Исполнитель: ООО ОКК «Радамант»

г. Новосибирск, 2023

Генеральному директору

ООО УК «Гамма Групп» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «ВместеДом»

г-ну Алпарову С.Ф.

Уважаемый Салават Фидаильевич!

На основании дополнительного соглашения № 2 от 10.03.2023г. к Договору № 059.О.6 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.08.2022 г., заключенному между ООО ОКК «РАДАМАНТ» и ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВместеДом», мы произвели оценку справедливой стоимости объекта оценки:

Имущественные права по Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв.)-2/31/9(2) на жилое помещение (квартиру), расположенное в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2., со следующими характеристиками: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв. м.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в частности, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года № 25095; Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-Ф; Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. №156-ФЗ; Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утв. Советом РОО 29.12.2020, протокол №29.

Дата определения стоимости (дата оценки): «12» марта 2023 года. Дата составления отчета: «12» марта 2023 года.

Собственник объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВместеДом», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

В соответствии с заданием на оценку, на основании исходной информации, проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к следующему выводу:

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки составила:

11 771 048 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят одна тысяча сорок восемь) рублей.

С уважением,

Генеральный директор ООО ОКК «Радамант», *Чудакова О.К.*

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике	6
1.4. Допущения и ограничительные условия	8
2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	10
2.1. Порядок определения стоимости объекта оценки	10
2.2. Применяемые стандарты и обоснование выбора стандарта стоимости	11
2.3. Перечень документов и материалов, используемых при оценке	12
2.4. Анализ достаточности и достоверности используемой информации	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1.Объект оценки (характеристики, свойства)	13
3.2. Анализ локального местоположения	31
3.3 Описание оцениваемых прав	39
3.4.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	39
4. АНАЛИЗ РЫНКА И ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	41
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ	41
4.2. Анализ социально-экономического положения региона объекта оценки	49
4.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	52
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) сопоставимых объектов	57
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость сопоставимых объектов	66
4.6. Анализ ликвидности Объекта оценки	73
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	74
5.1.Основные термины и определения	74
5.2. Описание этапов оценки	78
5.3. Доходный подход	79
5.4. Сравнительный подход	82
5.5. Затратный подход	84
5.6. Согласование результатов	84
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
6.1. Расчет затратным подходом	87
6.2. Расчет доходным подходом	87
6.3. Расчет сравнительным подходом	88
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	93
7.1. Описание процедуры согласования	97
7.2. Заключение о стоимости	98
7.3. Заявление о соответствии	99
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	100
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	102

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1 - Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	На основании дополнительного соглашения № 2 от 10.03.2023г. к Договору № 059.О.6 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.08.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	***Имущественные права по Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв.)-2/31/9(2) на жилое помещение (квартиру), расположенное в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2., со следующими характеристиками: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв. м.***

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Не применялся
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	11 771 048 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят одна тысяча сорок восемь) рублей.
Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости, руб.	11 771 048 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят одна тысяча сорок восемь) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки (раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия). Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. Стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. Оценка проводилась исходя из предложения, что имущество оценивается как свободное от всех прав удержания и обременений Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.2. Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Имущественные права по Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв.)-2/31/9(2) на жилое помещение (квартиру), расположенное в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2., со следующими характеристиками: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв. м.</td></tr>
<tr><td>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</td><td><table>
<tr><th>Наименование</th><th>Ограничения, (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки</th></tr>
<tr><td>Имущественные права по Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв.)-2/31/9(2) на жилое помещение (квартиру), расположенное в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2., со следующими характеристиками: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв. м.</td><td>Отсутствуют в соответствии с предоставленными Заказчиком данными</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</td><td>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве от 16.11.2022г. №КУВД-001/2022-49762895.
2. Договор участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022.
3. Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022 г. б/н от 07.11.2022.
Подробное описание и анализ характеристик объекта оценки представлены в главе 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</td><td>право общей долевой собственности.</td></tr>
<tr><td>Правообладатель</td><td>Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВместеДом», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в</td></tr>
</table>

	реестре инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	Цель оценки: Определение справедливой стоимости имущества для принятия управленческих решений, составления отчетности паевого инвестиционного фонда, соблюдения требований нормативных актов Банка России.. Оценка проводится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года № 25095; Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-Ф; Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. №156-ФЗ; Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утв. Советом РОО 29.12.2020, протокол №29.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. №156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
Вид стоимости	Справедливая стоимость (оценка производится в соответствии с в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО 13) «Оценка справедливой стоимости»)
Предпосылки стоимости и основания для их установления	Предпосылками определения стоимости являются: предполагается сделка с Объектом оценки: • участники сделки – неопределенные лица (гипотетические участники); • дата оценки – 12.03.2023. • предполагаемым использованием Объекта является его наиболее эффективное использование: • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях на организованном рынке. • Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS).

Дата оценки	«12» марта 2023 года
Срок проведения оценки ***Дата составления отчета***	До «12» марта 2023 года включительно «12» марта 2023 года
Осмотр	Не проводился в соответствии с Заданием на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	Результаты, полученные в рамках настоящего Отчета, могут быть использованы исключительно для целей и задач, указанных в задании на оценку. В виду отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки (раздел 1.4. Допущения и ограничительные условия). Отчет составлен в форме электронного документа.

1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Таблица 1.3.1. – Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	**Общество с ограниченной ответственностью**
Полное наименование (сокращенное)	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВместеДом», (ООО УК «ГАММА ГРУПП» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВместеДом»)
Местонахождение	Новосибирская область, город Новосибирск
Адрес	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.157/1, оф. 215
ИНН/КПП	5410071220/541001001
ОГРН, дата присвоения	1175476116420, 13.11.2017
Генеральный директор	Алпаров Салават Фидаильевич

Таблица 1.3.2.- Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет

Фамилия, имя, отчество	**Чудакова Ольга Константиновна**
Номер контактного телефона	+7(383) 207-99-10
Почтовый адрес	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.157/1, оф. 606.
Адрес электронной почты оценщика	info@okkrad.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации оценщиков АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», включена в реестр 22.10.2020 за регистрационным номером 010490. Местонахождение СРО: 105066, г. Москва, пер. Басманный 1-й, д. 2А, строение 1. тел +7 (495) 662 74 25; www.sroroo.ru
Стаж	Общий 9, оценочный 6
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (страховой полис) № 433-121121/21 /0325R/776/0000001/21- 010490 от 10.12.2021г. обязательного страхования ответственности оценщика, срок действия: с 01.01.2022г. по 30.06.2023г. (обе даты включительно), страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста № КГ 43537 ФГБОУ ВПО «Новосибирский национальный исследовательский государственный университет (НГУ)» по специальности «юриспруденция» от 05.06.2012г. Диплом о переподготовке в области оценки № 1НХ 000279 «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 17.06.2014г.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 018136-1 от 18 сентября 2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 019567-3 от 20 мая 2021 г.
Сведения о привлеченных к проведению оценки специалистах	Оценка произведена Чудаковой О.К., другие специалисты не привлекались

Таблица 1.3.3. – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	**Общество с ограниченной ответственностью**
Полное наименование (сокращенное)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОЦЕНОЧНО-КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «РАДАМАНТ» (ООО ОКК «РАДАМАНТ»
Местонахождение	Новосибирская область, город Новосибирск
Адрес, телефон, эл. почта	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.157/1, оф. 606, +7(383) 207-99-10, info@okkrad.ru
ИНН/КПП	5402061468 /540201001
ОГРН, дата присвоения	1205400029746, 23.06.2020
Банковские реквизиты	р/с 40702810623000008256 в Филиал "Новосибирский" АО "АЛЬФА-БАНК" к/с 30101810600000000774, БИК 045004774.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	ПОЛИС страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5691R/776/500025/22 от 01.07.2021 г. выданный АО «АльфаСтрахование», срок действия договора: с 24 июля 2022 г. по 23 июля 2023 г., страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Сведения о независимости оценщика, составившего данный Отчет и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор[1]:

- ✓ Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который:

1. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.

[1] В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

2. Не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

- ✓ Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- ✓ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ✓ Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- ✓ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Допущения и ограничительные условия

Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.

Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия со стороны Оценщика.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав объекта оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации и информации.

Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Не допускается использование, распространение и публикация отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, оговоренных в Задании на оценку.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Отчет об оценке носит консультативный характер, содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, указанной в Отчете;

Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или Федерального Законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта оценки.

Приведенные в рамках настоящего отчета ссылки на пункты и таблицы относятся к данному отчету, если иное не оговорено дополнительно.

При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из предположений, приводящих к наиболее высокому значению стоимости объекта оценки.

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

При предоставлении финансовой или иной информации, используемой в процессе оценки, собственником, арендатором или управляющим оцениваемого объекта, Оценщик не обязан проводить аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности данной информации и ответственности за достоверность не несет.

При проведении исследования Оценщик работал с предоставленными Заказчиком документами.

Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Оценщику и оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности умышленно неправомочных действий Исполнителя и оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом в порядке, установленном законодательством РФ.

Оценка рыночной стоимости является вероятностной (неопределенной) величиной, и она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

Осмотр объекта оценки не проводится, поскольку не представляется возможным в устанавливаемые для оценки Заказчиком сроки физически провести осмотр, также в силу специфики объекта и финансовой нагрузки на Заказчика, неподтвержденной сметой расходов на оценку, утвержденной пайщиками фонда. Для определения стадии строительной готовности Оценщик использует данные сайта застройщика (https://www.pik.ru/perovo2). В связи с вышеуказанными фактами дополнительные допущения и ограничения не возникают.

«Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика, составленного в соответствии с требованиями ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «об оценочной деятельности в РФ»,

определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов» (в нашем случае НДС).2

Специальные допущения и ограничительные условия.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику необходимыми и наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

Ссылки на источники информации и копии, соответствующие данным ссылкам в соответствии с ФСО приведены в расчетах и приложении Отчета.

Справедливая стоимость является частным случаем рыночной стоимости, определяется для оценки паевых инвестиционных фондов в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У.

В соответствии с «Методическими разъяснениями по учету в отчетах об оценке и при экспертизах отчетов об оценке условий высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках» (приняты и одобрены решением Методического Совета РОО от «24 » марта 2022 г., Протокол № 1), происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности. В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.

При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (на основании прогноза Министерства экономического развития Российской 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов).[3] При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежит налогообложению НДС на территории Российской Федерации. Итоговая стоимость представлена без учета НДС.

Все расчеты производятся Оценщиком в программе «Microsoft Excel». Расчет стоимости за 1 кв.м. производится с использованием точных данных, итоговая общая стоимость отражается округленным значением. При пересчете итоговых значений по точным данным без округления, результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.

Оценщик и пользователь отчета должны понимать, что:

- существование неопределенности результата оценки не является свидетельством некачественного выполнения отчета об оценке и недостоверности результата оценки;

- наличие неопределенности не может служить основанием для недобросовестного выполнения работы по определению стоимости объекта оценки.

[2]В соответствии с п. 1.4 Указания от 25 августа 2015 г №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»,

[3] https://www.economy.gov.ru/

2. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

2.1. Порядок определения стоимости объекта оценки

В данном Отчете оценка произведена по стандартным, законодательно разрешенным методикам расчета.

Процесс оценки включает следующие действия:
1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).[4]

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[5].

2.2. Применяемые стандарты и обоснование выбора стандарта стоимости

В данном Отчете используются следующие нормативно-правовые и подзаконные акты, законы, стандарты, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии с Заданием на оценку:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

2. Федеральные стандарты оценки:

2.1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

2.2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

2.3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

2.4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

2.5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

2.6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

2.7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

4. Свод стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утв. Советом РОО 29.12.2020, протокол №29.

5. Указание Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда,

[4] ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)", утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 - . п. I
[5] ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)", утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 - . п. I I

расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).

В соответствии с Заданием на оценку, определению подлежит справедливая стоимость. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

В соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У, справедливая стоимость является частным случаем рыночной стоимости. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на 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[6].

Справедливая стоимость рассматривается в бухгалтерских измерениях по МСФО с позиции «цены выхода», т. е. представляет собой «цену, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в упорядоченной сделке между заинтересованными участниками рынка на дату измерения». (МСФО 13, п. 15).

В рамках определения справедливой стоимости оценщик должен проводить измерения с позиции типичных участников на основном (или в отсутствие возможности его идентифицировать, наиболее выгодном) рынке, на котором совершаются сделки с рассматриваемым объектом. В этом отношении цель измерения при определении бухгалтерской справедливой стоимости соответствует принципам определения рыночной стоимости в профессиональной стоимостной оценке. Эквивалентен и статус учета принципа наиболее эффективного использования. Рекомендации по применению подходов и методов оценки в МСФО 13 связаны с тем, что при наличии достаточного количества данных применяемые методы оценки должны стремиться максимизировать использование наблюдаемых на рынке входных переменных и свести к минимуму использование ненаблюдаемых входных переменных. Качественная характеристика «рыночности» получаемых итоговых оценок справедливой стоимости (так называемые уровни справедливой стоимости) как раз связана с общей степенью зависимости итогового результата от наблюдаемых рыночных переменных / входных данных в примененных методах оценки:

– входные данные 1-го уровня — это котируемые на активных рынках (некорректируемые) цены в отношении активов или обязательств, идентичных измеряемому, к информации о которых юридическое лицо может получить доступ на дату измерения (МСФО 13, п. 76);

– входные данные 2-го уровня — входные данные, помимо рыночных цен, относящихся к 1-му уровню, которые прямо или косвенно наблюдаются в отношении измеряемого актива или обязательства (МСФО 13, п. 81);

– входные данные 3-го уровня — не наблюдаемые на рынке параметры в отношении измеряемого актива или обязательства, которые основываются на моделях или суждениях оценщика, но тем не менее должны отражать допущения, которые участники рынка.[7]

[6] Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

[7] Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков (СНМД РОО) Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами СНМД РОО 04-070-2015

2.3. Перечень документов и материалов, используемых при оценке

Таблица 2.3. Перечень документов и материалов, используемых при оценке

Наименование документа	Источник
Информация, используемая оценщиком и устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки:	
1. **Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве от 16.11.2022г. №КУВД-001/2022-49762895.** 2. **Договор участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022.** 3. **Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022 г. б/н от 07.11.2022.** 1.	Информация от Заказчика
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online	на официальном сайте Росреестра https://rosreestr.gov.ru/

Все источники информации, копии материалов, ссылки, используемые в настоящем Отчете, приведены в Приложении, являющемся неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

2.4. Анализ достаточности и достоверности используемой информации

В процессе оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Расчёт стоимости объекта оценки произведён по результатам собственного исследования рынка, на основании информации специализированных аналитических агентств, информации агентств недвижимости, периодических, рекламных, аналитических изданий, а так же данных, размещённых в сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, т.к. рынок недвижимости формируется участниками рынка, а решения принимаются на основе аналогичной информации.

Использование дополнительной информации, по мнению Оценщика, не приведёт к существенному изменению итоговой стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости.

В Отчете некоторые по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной в сети «Интернет» и приложенных к Отчету материалов. Это связано с тем, что в процессе оценки проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов, проверка информации на официальном сайте Росреестра.

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии), ссылки на источники информации, являются частью Отчета (Приложение к настоящему Отчету).

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Объект оценки (характеристики, свойства)

Объект оценки – Имущественные права по Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв.)-2/31/9(2) на жилое помещение (квартиру), расположенное в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2., со следующими характеристиками: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв. м.

Информация об оцениваемых правах: имущественные права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВместеДом», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Согласно п. 3.2. ДОГОВОРа УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022г. (далее – Договор), Объект долевого строительства – жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 49,60 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 49,60, Проектная общая жилая площадь 22,79 , количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,65 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 10,14 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 26,81 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 16,83 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 1,33 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,95 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,42 кв.м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору:

Фотографии Объекта оценки[8]

ЖК "Перовское 2" — шесть 27-33-этажных домов от группы компаний "ПИК" на Перовском шоссе в Нижегородском районе столицы. Строительство корпусов стартовало в конце 2020 года. Реализация проекта ведется в несколько очередей.

Квартиры, паркинг, двор

[8] https://www.pik.ru/perovo2

В новостройке предложены квартиры от студий до трехкомнатных площадью 20-78,7 кв. м. Часть планировок формата евро. Жилье сдается с чистовой отделкой, которая включает обои под окраску, ламинат в комнатах, плитку и сантехнику в санузлах. В помещениях установят широкоформатные окна на высоте 50 см от пола. На фасадах предусмотрены корзины для монтажа внешних блоков кондиционеров. Высота потолков 2,63 метра.

В рамках проекта застройщик возведет начальную школу, торговый центр и детский сад. На первом этаже откроются магазины, кондитерские, аптеки, отделения банков и прочие объекты инфраструктуры.

Согласно концепции "ПИК-Стандарт", дворы будут закрытыми для машин, подъезды сделают сквозными, вместо консьержей для безопасности предусмотрены системы контроля доступа. Камеры видеонаблюдения покроют большинство общественных пространств комплекса. Передача сигнала с устройств — в единый диспетчерский пункт. Застройщик выполнит дизайнерскую отделку холлов и проведет витражное остекление входных групп. При входе в дом — колясочные. На минус первом этаже продают кладовые. В секциях установят по два лифта. Во дворе устроят зоны отдыха со скамейками, игровые и спортивные площадки.

Окружение

Жилой комплекс "Перовское 2" окружен промышленной зоной. К ближайшему парку Карачарово 700 метров. За полчаса можно дойти до Кусковского лесопарка с Большим Дворцовым прудом.

В радиусе километра от новостройки работает лицей "Интеллект" с углубленным изучением предметов инженерно-технической направленности. При лицее есть дошкольное отделение. Рядом частная Татьянинская школа, институт политики, права и социального развития, МГТУ Станкин. В шаговой доступности универсамы "Магнит" и "Пятерочка". До торгового центра "Город" с множеством павильонов и гипермаркетом "Ашан" от квартала 600 метров. Детская поликлиника №143 на 2-й Карачаровской улице, взрослая — №4 находится на Рязанском проспекте.

Рядом с кварталом проходят шоссе Перовское и Энтузиастов, СВХ, Рязанский проспект. До станции МЦК "Нижегородская" 15 минут пешком.[9]

Рис. 1 – Поэтажный план (выкопировка)

[10]

[9] https://mskguru.ru/novostroyki/4644-zhk-perovskoe-2

[10] В соответствии с данными Договора участия в долевом строительстве, предоставленном Заказчиком.

Характеристика дома, в котором расположен объект оценки[11]

Согласно п. 1.1. Договора Объект недвижимости – Многоквартирный жилой дом, количество этажей: 2-27-34, в том числе 1 подземный, общая площадь 53 843,4 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта: Стеновые панели с облицовкой керамической фасадной плиткой, материал перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А++, сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2.

Согласно пп. 5.1-5.3 Дорговора, передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

- начало периода - 30.10.2024 г.
- окончание периода - не позднее 30.12.2024 г.

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства
1. Санузлы
1.1. Полы:
Укладка керамической плитки в объеме проекта
1.2. Потолки:
Установка натяжного или подвесного потолка, или окраска потолков водоэмульсионной краской или листовой ЛДСП панелью
1.3. Стены:
Укладка керамической плитки в объеме проекта
1.4. Проемы:
Установка вентиляционных решеток в объеме проекта
1.5. Оконечные устройства электрики:
Установка оконечных устройств в объеме проекта
1.6. Сантехнические работы:
В квартирах с двумя С/У: Установка Ванны по проекту (Душевой поддон не устанавливается)
В квартирах с одним С/У: установка Ванны или Душевого поддона в зависимости от Проекта
Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объёме проекта.
Установка унитазов, раковин и смесителей в объеме проекта
Устройство экрана под ванны
2. Жилые комнаты, кухни, холлы и внутриквартирные коридоры
2.1. Полы:
Укладка керамической плитки в объеме проекта
Установка плинтуса
Установка порогов
Устройство полов из ламината в объеме проекта
2.2. Потолки:
Установка натяжного потолка или окраска потолков водоэмульсионной краской в соответствии с проектом
2.3. Стены:
Оклейка стен обоями
2.4. Проемы:
Окраска откосов
Установка вентиляционных решеток в объеме проекта

Установка межкомнатных дверей со скобяными изделиями в объеме проекта

Установка подоконников
2.5. Стояки отопления:
Окраска стояков отопления
Установка заглушек
2.6. Оконечные устройства электрики:

[11] https://

Установка оконечных устройств в объеме проекта

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Таблица 2 – Характеристика комнат и помещений

№ комнаты	*Характеристика*	*Площадь проектная, кв.м.*
1	Комната1	12,65
2	Комната 2	10,14
3	Кухня	16,83
4	Холл	4,28
5	Холл	1,33
6	С/у	1,42
7	С/у	2,95
8	Санузел	1,42
ИТОГО		49,60

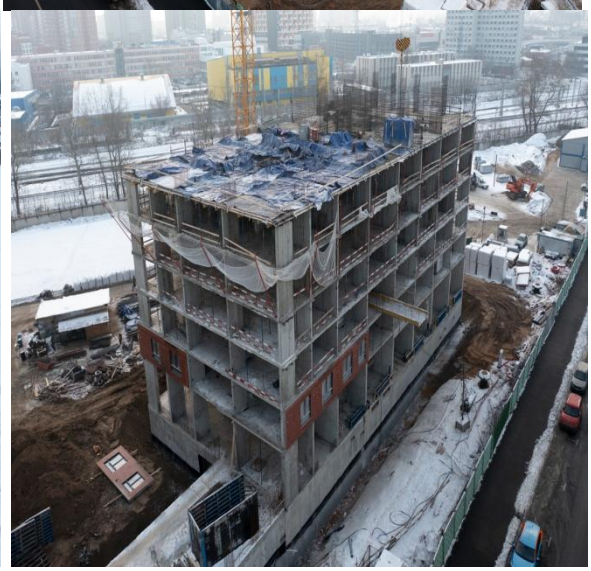
Таблица 3 – Характеристика Жилого комплекса «Перовское 2» (корпуса 3.1-3.2)

Характеристика	*Значение*
Фирменное наименование Застройщика	ПАО «ПИК-специализированный застройщик»
Общая площадь объекта, кв. м	53 843,4
Сумма общей площади всех жилых помещений, кв. м	35 085,47
Класс недвижимости	комфорт
Этажность	34
Высота потолков, м	2,62
Материал стен	монолитный
Тип отделки	чистовая
Количество квартир, шт.	912
Количество нежилых помещений, шт.	139
Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства, шт.	91
Дата выдачи разрешения на строительство	30.06.2022
Срок действия разрешения на строительство	30.06.2025
Дата передачи застройщиком объекта долевого строительства	30.12.2024

*

Информация о балансовой стоимости объекта оценки– не предоставлена, данный факт влияния на итоговую стоимость не имеет).

Ход строительства корпуса 3.2. от декабря 2022 года[12]



12

3.2. Анализ локального местоположения объекта оценки.

Рис.2 – Положение Объекта оценки на карте Москвы[13]

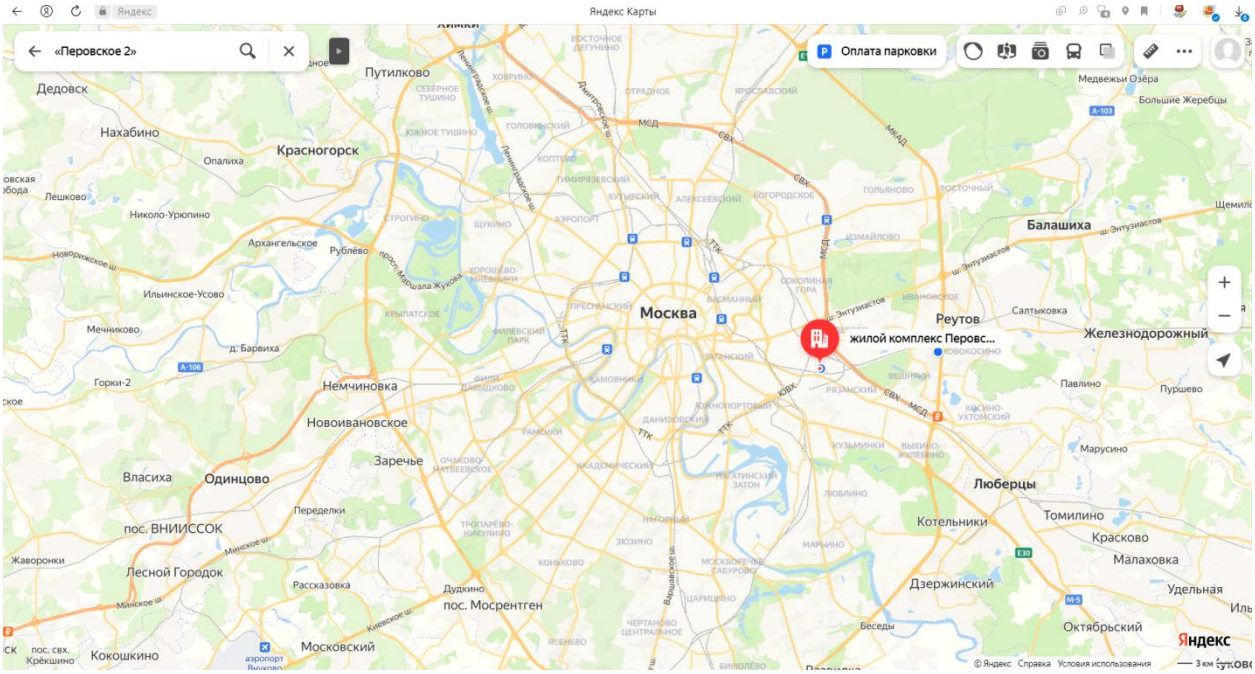
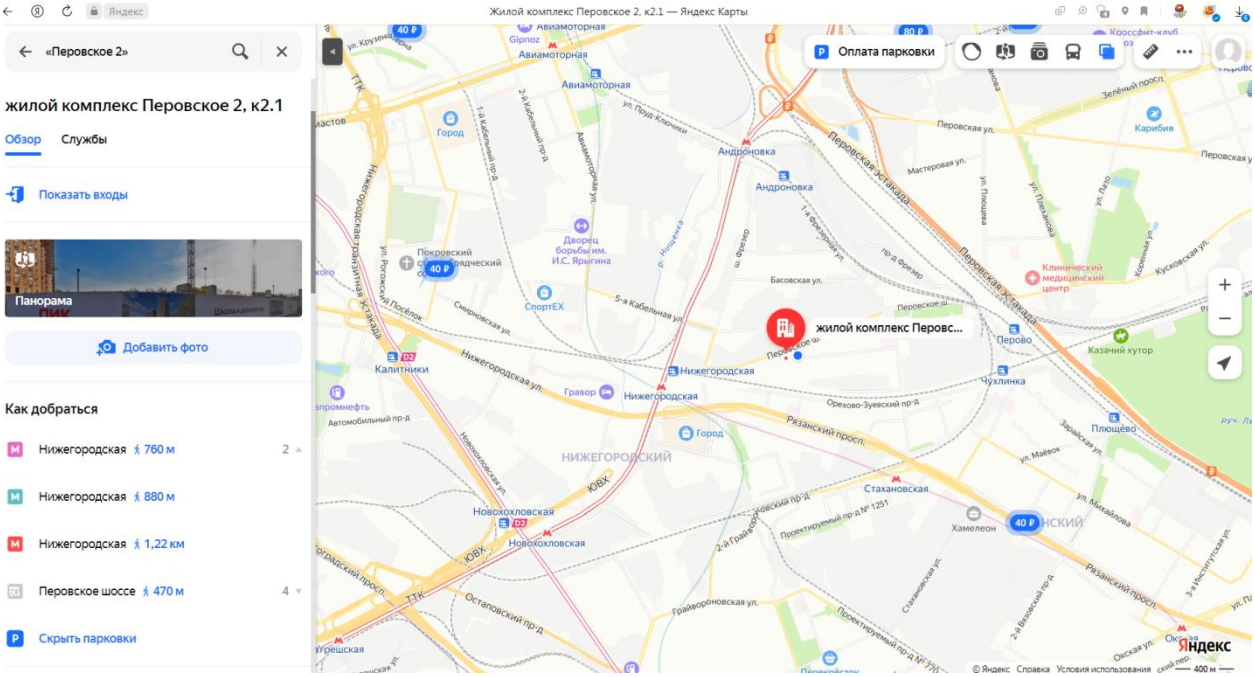


Рис. 3 – Положение Объекта оценки в Нижегородском р-не г.Москвы[14]



[13] https://yandex.ru/maps/
[14] [14] https://yandex.ru/maps/

Нижегородский район

Рис. 8 – Карта Нижегородского района г. Москвы[15]

О РАЙОНЕ

В соответствии с Законом города Москвы №13-47 от 05 июля 1995 года “О территориальном делении города Москвы” граница Нижегородского района проходит: по оси полосы отвода Симоновской подъездной ж.д. ветки, далее по осям полос отвода: Курского направления и Малого кольца МЖД, осям: Волгоградского пр-та, ул. Талалихина, южной границе домовладения N 39 по ул. Талалихина (включая сквер с памятником героям ВОВ), западной и северной границам территории мясокомбината “МИКОМС”, осям: Михайловского пр., М. Калитниковской ул., Скотопрогонной ул., ул. Нижегородской, осям полос отвода: Курского направления МЖД и подъездной ж.д. ветки, южной границе домовладения N 30 по Старообрядческой ул., осям: Старообрядческой ул. и Перовского пр., осям полос отвода: подъездной ж.д. ветки, Нижегородского направления и Малого кольца МЖД, оси полосы отвода пассажирских путей

[15] https://khoroshevskiy.mos.ru/about/missiya/

Рязанского направления МЖД, оси полосы отвода Нижегородского направления МЖД до Симоновской подъездной ж.д. ветки.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РАЙОНЕ

Нижегородский район является одним из двенадцати районов Юго-Восточного административного округа города Москвы.

Границы Нижегородского района проходят:

С запада – от северного выхода метро «Волгоградский проспект» по южной границе Московского мясокомбината, Скотопрогонной улице и Старообрядческой улице;

С севера – по Перовскому проезду, Первому Кабельному проезду, вдоль дуги железнодорожных путей соединительной ветки и Горьковского направления Московской железной дороги;

С востока – вдоль Рязанского направления Московской железной дороги от шоссе Фрезер до ветки Перово-Чухлинка

С юга – по 2-му Грайвороновскому проезду до Волгоградского проспекта

Основные транспортные магистрали района: Волгоградский проспект, Рязанский проспект, Нижегородская улица, 3-е транспортное кольцо, Курская железная дорога, Малая кольцевая ЖД, Рязанское направление ЖД со станциями «Фрезер», и «Перово», Курское направление ЖД со станциями «Чухлинка», «Карачарово», «Калитники».

На территории проживает более 50 тыс. человек.

Жилой фонд района составляет 188 многоквартирных домов.

Площадь территории района составляет 757,4 га.

Нижегородский район относится к одному из наиболее наполненных промышленной структурой в округе и по праву считается промышленным. Крупнейшие производственные предприятия расположены по всей его территории. Основными являются предприятия машиностроения, металлообработки, пищевой промышленности. На территории функционируют 25 крупных промышленных предприятия, такие как ЗАО «Микояновский мясокомбинат», ОАО «Тамп», ОАО «Станкоагрегат», ФГУП «Московский эндокринный завод», ОАО «ЖБИ-6», ОАО «ДОК-3», ТЭЦ-8. Транспортную инфраструктуру района представляют 8 предприятий, в их числе ЗАО «Авто-15»,аварийная автобаза № 3 МГУП «Мосводоканал», ГУП Автокомбинат № 10, ГУП «Мосавтохолод». На территории района работают 4 отделения сбербанка России, филиалы Промсвязьбанка, Мосстройэкономбанка, Русславбанка, 3 отделения связи.

Сеть розничных торговых предприятий представлена 120 магазинами общей площадью 97045 кв.м. торговых площадей. На территории района расположено 77 объектов общепита и 48 предприятий бытового обслуживания, 3 торговых центра.

В районе действуют 2 городские, 1 стоматологическая, 1 филиал поликлиники восстановительного лечения, филиал 13 детской городской поликлиники, психоневрологический диспансер.

Образовательные учреждения представлены:

8 детских дошкольных учреждений

8 общеобразовательных учреждений

6 учреждений профессионального образования

2 учреждение дополнительного образования

6 учреждений высшего образования

Для детей и подростков работают клубы: МУ «Кругозор», РДМО «Центр всестилевых единоборств», РОО СКРО «Рождество». В районе работают 2 детско – молодежные общественные организации РДМО «Барс» и ДОО «Добрые дети мира», а также функционируют 5 библиотек и 1 стадион.

На территории района есть всемирно известные памятники истории и архитектуры, имеющие большую историко-культурную ценность, такие, как Храм Пресвятой Троицы в Карачарово, Православный приход Никольского Единоверческого храма на Рогожском кладбище, Московская Старообрядческая община, Кафедральный Покровский собор. В настоящее время Рогожское кладбище, расположенное на территории района, является духовным и административным центром старообрядцев, принадлежащих к Русской Православной Старообрядческой Церкви. [16].

Город Москва

Москва́— столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

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

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

[16] https://nizhegorodsky.mos.ru/district/about-the-area/

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

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

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

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

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры. Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Москва, Россия	
Административных округов	12
Районов	125
Поселений	21

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

Существует сложность в определении численности московского мегаполиса в зависимости от подходов к определению её границ: учитывать только ближайшие пригороды, пригородную зону в радиусе 60—70 км от МКАД или весь Московский столичный регион (МСР). В зависимости от определения границ численность московского мегаполиса на начало 2008 года оценивалась в 13—15 миллионов человек при численности населения в административных границах Москвы в 10,5 миллионов человек (7,4 % населения России)[116]. В настоящее время активней всего миграционный прирост идёт не в Москве, а в ближайшем к Москве поясе городов и районов Московской области. Специалисты спорят, является ли этот процесс началом субурбанизации или, наоборот, экстенсивного расширения Москвы на новые территории[117].

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе[118].

По режиму воспроизводства населения Москва близка к европейским столицам, но по численности и плотности населения близка к перенаселённым столичным центрам развивающихся стран. По площади Москва близка к Берлину, Нью-Йорку, Большому Лондону и Большому Парижу. Плотность населения Москвы сравнима с Тегераном, Киншасой, Манилой и меньше плотности населения Мумбаи, Боготы, Лимы[120].

Экономика

Московский международный деловой центр «Москва-Сити»

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России[133]. Кроме того, бо́льшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве[134].

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не произодства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

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

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %[136].

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

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

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;
  - Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault около 60 тысяч в год, на территории бывшего АЗЛК;
- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств;
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования;
- Завод «Москабель»;
- Московский нефтемаслозавод;
- Трёхгорная мануфактура — банкрот;
- Московский судостроительный и судоремонтный завод;
- Мосхимфармпрепараты имени Н. А. Семашко;
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика) — закрыта, производство перенесено на территорию Бабаевской кондитерской фабрики.

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

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

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 5,1 %)[137], оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 22,3 %)[138], объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России)[139].

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт[140].

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»[141]); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно[142][143]. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место[144] глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации[145].

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов[146].

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова[147].

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. С 2015 года общий объём налоговых поступлений от них увеличился на 46 %]. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет[17].

[17] https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва#Административно-территориальное_деление

3.3. Описание оцениваемых прав

Объект оценки т- Имущественные права по Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв.)-2/31/9(2) на жилое помещение (квартиру), расположенное в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2., со следующими характеристиками: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв. м.

Информация об оцениваемых правах: имущественные права.

Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВместеДом», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.[18]

По договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.[19]

Согласно п. 3.1,3.2 ДОГОВОРаУЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВе № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022г. и Дополнительного соглашения к ДОГОВОРу УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.11.2022г. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после полученияРазрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства. Объект долевого строительства – жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 49,60 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 49,60, Проектная общая жилая площадь 22,79 , количество комнат: 2: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,65 кв.м условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 10,14 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 26,81 кв.м в количестве 5 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 16,83 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,28 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 1,33 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,95 кв.м, наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,42 кв.м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

В соответствии с Гражданским Кодексом 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. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их

[18] В соответствии с выпиской ЕГРН (см. Приложение к отчету)
[19] Ст. 4 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2022) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.[20]

3.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с положениями обязательного к применению при оценке недвижимости Федерального стандарта оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое:

- ✓ максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)
- ✓ физически возможно,
- ✓ юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки)
- ✓ финансово оправдано.

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

[20] "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020)
[21] Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

служить следующие альтернативы: снос улучшений, реконструкция или обновление, 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.

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что, учитывая категорию земель, вид разрешенного использования и местоположение объекта оценки, наилучшим и наиболее эффективным является ***текущее использование***. Использование в другом качестве юридически не возможно.

4. АНАЛИЗ РЫНКА И ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

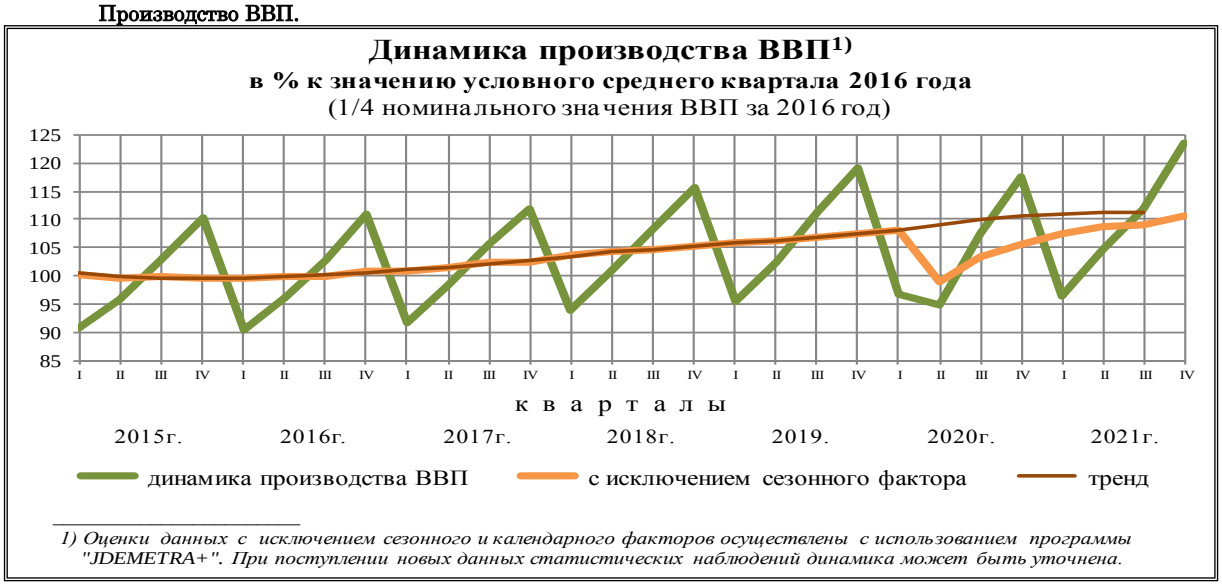
г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

4.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ[22]

Производство ВВП.



[22] https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно: январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106121,6[1]	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3[2]	104,3

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.	Справочно		
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.
					ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.	Справочно		
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
реальная		100,4	100,5	98,7	100,6	98,6	102,7

Инфляция в апреле 2022 г. в помесячном выражении составила 1,56% м/м, в годовом выражении – 17,83% г/г (в марте рост цен на 7,61% м/м и 16,69% г/г).

Замедление помесячных темпов роста цен произошло на фоне укрепления рубля и спада повышенного потребительского спроса, наблюдавшегося в марте.

Основной вклад внесли непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции: в данном сегменте наблюдалось замедление роста цен либо их снижение на широкий круг товаров с высокой импортной составляющей.

Потребительская инфляция в апреле

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в апреле 2022 г. замедлилась до 1,56% м/м (март 2022 г.: 7,61% м/м), с исключением сезонного фактора – до 1,46% м/м SA1 (7,45% м/м SA месяцем ранее). Тенденция к замедлению сохраняется и в мае: за неделю с 30 апреля по 6 мая инфляция составила 0,12% н/н, что стало минимальным уровнем с января 2022 года.

2. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,6% м/м после 13,4% м/м в марте, фактически вернувшись на уровень января текущего года. Под влиянием укрепления рубля скорректировались вниз цены на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей, в том числе на телерадиотовары, персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы (снижение цен в диапазоне от -7 до -15%). Также снизились цены на медикаменты (-0,55%). Кроме того, фиксируется замедление роста цен на широкий круг других непродовольственных товаров (легковые автомобили, бытовая химия и предметы личной гигиены, одежда и обувь, а также ряд детских товаров).

В апреле продолжилось снижение цен на автомобильный бензин (-0,20% м/м после -0,15% в марте). В результате темпы роста цен на непродовольственные товары в апреле снизились до 0,53% м/м после 11,25% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,55% м/м SA после 11,18% м/м SA месяцем ранее).

3. В секторе услуг в отчетном месяце цены выросли на 1,07% м/м после 3,99% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – 0,98% м/м SA после 3,87% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад внесло замедление удорожания услуг зарубежного туризма.

4. Продовольственная инфляция в апреле сохранялась на повышенном уровне, но также продемонстрировала существенное замедление – до 2,87% м/м (6,73% м/м в марте), с исключением сезонного фактора – до 2,63% м/м SA (6,44% м/м SA месяцем ранее). Снизились темпы роста цен на продукты питания С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

РЕЗЮМЕ

На фоне нормализации спроса замедлилось удорожание отдельных товаров длительного хранения (сахар, мука, макаронные и крупяные изделия, подсолнечное масло). Кроме того, вклад в замедление продовольственной инфляции в апреле внесла дефляция в сегменте плодоовощной продукции (-0,35% м/м), зафиксированная в этом месяце впервые с 2016 года.[23]

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2020 г. и вторая оценка ВВП за 2021 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ОТРАСЛЯМ ЭКОНОМИКИ

в текущих ценах

	Млрд рублей					*В % к итогу*				
	квар-тал	*II квар-тал*	*III квар-тал*	*IV квар-тал*	*год*	*I квартал*	*IIквартал*	*III квартал*	*IV квартал*	*год*
2020 г.										
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	**24852,4**	**23681,7**	**27768,7**	**31087,6**	**07390,3**					
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	**22254,9**	**21212,3**	**25184,6**	**27891,2**	**96543,0**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
в том числе: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	551,4	769,9	1769,2	1204,4	294,8	2,5	3,6	7,0	4,3	4,4

[23] 13052022.pdf (economy.gov.ru)

	Млрд рублей					*В % к итогу*				
	квар-тал	*II квар-тал*	*III квар-тал*	*IV квар-тал*	*год*	*I квартал*	*IIквартал*	*III квартал*	*IV квартал*	*год*
добыча полезных ископаемых	2688,6	1693,3	2307,4	2496,1	9185,3	12,1	8,0	9,2	8,9	9,5
обрабатывающие производства	3149,4	3139,2	3699,6	4427,0	14415,2	14,2	14,8	14,7	16,0	15,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	740,5	531,9	531,2	777,9	2581,4	3,3	2,5	2,1	2,8	2,7
водоснабжение; водоотве-дение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	117,0	124,0	136,6	149,8	527,5	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5
строительство	755,0	1069,0	1325,1	2150,5	5299	3,4	5,0	5,3	7,7	5,5
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2874,7	2585,7	3153,9	3597,0	12211,3	12,8	12,2	12,5	12,9	12,6
транспортировка и хранение	1510,9	1388,0	1604,9	1654,3	6158,1	6,8	6,5	6,4	5,9	6,4
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	203,7	106,5	212,2	207,5	729,9	0,9	0,5	0,8	0,7	0,8
деятельность в области информации и связи	541,8	657,4	711,7	920,0	2830,9	2,4	3,1	2,8	3,3	2,9
деятельность финансовая и страховая	1153,2	1160,4	1268,0	1266,1	4847,8	5,2	5,5	5,0	4,5	5,0
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	2424,8	2407,3	2508,4	2610,7	9951,1	10,9	11,3	10,0	9,4	10,3
деятельность профессиональная, научная и техническая	953,6	1059,8	1190,4	1461,6	4665,2	4,3	5,0	4,7	5,2	4,8
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	485,9	444,3	528,6	585,9	2044,7	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1900,4	1931,0	1947,9	1974,8	7754,1	,5	9,1	7,7	7,1	8,0
образование	840,9	828,4	861,2	879,3	3409,8	3,8	3,9	3,4	3,2	3,5
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	878,1	945,2	961,8	1010,4	3795,5	3,9	4,5	3,8	3,6	4,0

	Млрд рублей					*В % к итогу*				
	квар-тал	*II квар-тал*	*III квар-тал*	*IV квар-тал*	*год*	*I квартал*	*IIквартал*	*III квартал*	*IV квартал*	*год*
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	235,6	187,7	239,7	255,6	918,6	1,1	0,9	1,0	0,9	1,0
предоставление прочих видов услуг	122,6	113,2	133,7	164,6	534,1	0,6	0,5	0,5	0,6	0,6
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	126,9	70,4	93,2	97,7	388,1	0,6	0,3	0,4	0,4	0,4
Чистые налоги на продукты	2597,5	2469,3	2584,1	3196,4	10847,3					
2021 г.										
Валовой внутренни продукт в рыночны ценах	**27091,3**	**30914,9**	**34225,5**	**38783,3**	**131015,0**					
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	**23983,9**	**27839,5**	**30910,4**	**35003,4**	**117737,2**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
в том числе: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	587,4	868,4	2002,5	1515,9	4974,1	2,4	3,1	6,5	4,3	4,2
добыча полезных ископаемых	2902,7	3626,3	3916,9	4585,1	15030,9	12,1	13,0	12,7	13,1	12,8
обрабатывающие производства	3620,7	4449,1	4965,3	5891,1	18926,1	15,0	16,0	16,1	16,8	16,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	823,7	610,5	595,5	835,8	2865,5	3,4	2,2	1,9	2,4	2,4
водоснабжение; водоотве-дение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	132,2	175,7	169,2	179,8	656,9	0,6	0,6	0,5	0,5	0,6
строительство	785,1	1200,3	1472,2	2506,2	5963,8	3,3	4,3	4,8	7,2	5,1
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3011,9	3732,6	3976,0	4549,5	15270,0	12,6	13,3	12,9	13,0	13,0

	Млрд рублей					*В % к итогу*				
	квар-тал	*II квар-тал*	*III квар-тал*	*IV квар-тал*	*год*	*I квартал*	*IIквартал*	*III квартал*	*IV квартал*	*год*
транспортировка и хранение	1502,6	1779,5	1849,2	1938,6	7069,9	6,3	6,4	6,0	5,5	6,0
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	187,7	236,7	276,6	254,4	955,4	0,8	0,9	0,9	0,7	0,8
деятельность в области информации и связи	573,6	748,3	817,7	1095,8	3235,4	2,4	2,7	2,6	3,1	2,7
деятельность финансовая и страховая	1268,4	1347,8	1392,1	1375,7	5383,9	5,3	4,8	4,5	3,9	4,6
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	2773,5	2881,5	2964,1	3092,3	11711,5	11,6	10,4	9,6	8,8	9,9
деятельность профессиональная, научная и техническая	995,2	1199,7	1353,5	1707,6	5256,0	4,1	4,3	4,4	4,9	4,4
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	485,2	515,8	576,8	636,4	2214,2	2,0	1,9	1,9	1,8	1,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	200,5	2069,8	2111,5	2192,4	8404,2	8,5	7,4	6,8	6,3	7,1
образование	897,8	907,4	945,1	973,3	3723,6	3,7	3,3	3,1	2,8	3,2
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	900,3	980,3	1006,0	1071,5	3958,1	3,8	3,5	3,3	3,1	3,4
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	240,5	266,3	259,9	299,2	1065,8	1,0	1,0	0,8	0,9	0,9
предоставление прочих видов услуг	130,0	138,0	157,8	200,7	626,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	135,1	105,4	102,7	102,2	445,4	0,6	0,4	0,3	0,3	0,4
Чистые налоги на продукты	3107,4	3075,4	3315,1	3779,9	13277,7					

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2022 г. составил 806,3 млрд рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2022 г. - 1905,1 млрд рублей, или 104,5%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд рублей	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2021 г.			
Январь	448,5	101,5	35,0
Февраль	494,1	100,0	109,8
Март	670,2	106,3	134,8
I квартал	***1612,8***	***102,9***	***50,8***
Апрель	701,5	109,5	103,9
Май	758,2	109,8	107,1
Июнь	972,3	112,1	126,5
II квартал	***2432,0***	***110,6***	***147,2***
I полугодие	***4044,8***	***107,4***	
Июль	958,0	104,9	97,0
Август	988,9	105,5	101,9
Сентябрь	1106,2	101,1	111,0
III квартал	***3053,1***	***103,7***	***120,9***
Январь-сентябрь	***7097,9***	***105,8***	
Октябрь	1071,9	101,7	96,1
Ноябрь	1083,7	108,7	100,2
Декабрь	1538,1	108,4	140,4
IV квартал	***3693,7***	***106,4***	***117,6***
Год	***10791,6***	***106,0***	
2022 г.			
Январь	512,4	101,6	32,9
Февраль	586,4	105,0	113,6
Март	806,3	105,9	135,7
I квартал	***1905,1***	***104,5***	***49,9***

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			*Март 2022 г. к*		*I квартал 2022 г. к I кварталу 2021 г.*	*Справочно*
	январь	*февраль*	*март*	*декабрю 2021 г.*	*марту 2021 г.*		*март 2021 г. к декабрю 2020 г.*
Индекс потребительских цен	101,0	101,2	107,6	110,0	116,7	111,5	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	100,0	103,9	105,9	110,0	126,7	124,4	110,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	100,4	100,6	101,5	102,5	110,0	110,9	106,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	101,3[2)]	101,1[2)]	106,3	108,9	116,3	111,7	101,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	103,6	100,1	102,2	106,0	106,9	105,4	103,1

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
2) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.

[24]

Выводы по разделу:

1. Социально-экономические показатели РФ в 1 квартале 2022 года, в основном, продемонстрировали отрицательную динамику на фоне санитарно-эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции.

2. Индекс промышленного производства в январе-марте 2022 года к уровню января-марта 2021 года составил 98,7%.

3. Объем строительных работ в январе-марте 2022 года сохранился практически на уровне января-марта 2021 года, ввод жилья в РФ увеличился на 15,4%.

[24] БГД (gks.ru)

4. Оборот розничной торговли по итогам января-марта 2022 г. уменьшился на 1,6% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.

5. Динамика объемов инвестиций в основной капитал по итогам 2021 года оставалась отрицательной, снижение составило 1,4% к уровню 2020 года.

6. Реальные располагаемые денежные доходы населения РФ в январе-феврале 2022 года по сравнению с аналогичным периодом 2021 годом увеличились на 1,6%.

7. Темпы инфляции в январе-марте 2022 года ускорились по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. В марте 2022 года потребительская инфляция (к декабрю 2021 года) составила 102,1%.

8. В январе-марте 2022 на фоне нестабильной экономической ситуации в РФ уровень безработицы оставался на достаточно высоком уровне.

9. По прогнозу Банка России, в условиях проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 4,7 – 5,2% в 2022 г. и вернется к показателю 4% к середине 2023 года.

10. К началу 2 квартала 2022 г. неопределенность относительно средне- и долгосрочных последствий пандемии остается высокой, риски инвестирования не снижаются.

11. Согласно прогнозу Банка России на среднесрочную траекторию экономического роста значимое влияние будут оказывать темпы вакцинации в России и в мире, эффективность вакцин против новых штаммов вируса, характер восстановления частного спроса, а также траектория бюджетной консолидации.

12. В перспективе снижение реальных денежных доходов населения, рост инфляции, сокращение потребительского спроса в стране ведет к ослаблению спроса на рынке недвижимости, увеличению предложения и доли вакантных коммерческих площадей, возможному снижению ставок аренды.

13. Восстановление спроса на недвижимость в РФ возможно только при условии восстановления экономической активности по мере нормализации ситуации с распространением коронавируса и отмены ограничительных мер в России и в мире.

По данным Министерства экономического развития Российской Федерации:

В 2020 г. распространение новой коронавирусной инфекции сначала в странах-торговых партнерах, а затем и на территории России оказывало возрастающее негативное влияние на российскую экономику. В 1 квартале 2020 ситуация оставалась достаточно стабильной, несмотря на снижение внешнего спроса, волатильность на финансовых рынках в марте и введение частичных ограничений в области авиаперевозок и туризма.

Темп роста российской экономики по итогам составил 1,6% г/г (после 1,3% в 2019 году). Реальные заработные платы и реальные располагаемые доходы населения увеличились (на 6,2% г/г и 1,2% г/г соответственно), безработица достигла рекордно низких уровней (4,6% от рабочей силы в январе–марте, 4,5% – с исключением сезонности).

Введение режима нерабочих дней с 30 марта, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей привело к существенному снижению экономической активности.

Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле и мае почти на -40% г/г, оборот розничной торговли снизился на -22,6% г/г и -18,6% г/г соответственно (преимущественно за счет торговли непродовольственными товарами).

В то же время в базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Выпуск обрабатывающей промышленности в апреле и мае снизился на -10,0% г/г и -7,2% г/г соответственно, при этом производство продукции первой необходимости (продукты питания, лекарства) в указанный период продолжало расти. Снижение промышленного производства в целомна пике ограничений составило -6,6% г/г в апреле и -9,6% г/г в мае, объема строительных работ – на -2,3% г/г и -3,1% г/г соответственно, грузооборота транспорта – на -6,0% г/г и -9,4% г/г соответственно.

Снижение ВВП, по данным Росстата, во 2 квартале 2020 составило -8,0% г/г и оказалось меньше как модельных оценок Минэкономразвития России на основе оперативных данных, так и прогнозов большинства аналитиков.

В летние месяцы по мере снятия карантинных ограничений наблюдалось достаточно активное восстановление экономических показателей. Падение ВВП в августе, по оценке Минэкономразвития

России, сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле и -5,9% г/г в июне, оборота розничной торговли – до -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле (-7,1% г/г в июне). Объем строительных работ в июне–августе находился вблизи уровней аналогичных месяцев прошлого года. Ограничить спад в экономике и обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризисаи направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки, продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей. Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличиваются за счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена приоритизация части расходов федерального бюджета. В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств,и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах. С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2кв20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне.

Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал – до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее. В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов. Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы – отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года. Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы. В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли[25].

[26]

Деловая активность организаций в России 2022 года

Росстат представляет итоги мартовского обследования экономического поведения 4,2 тыс. организаций, занимающихся одним из двух видов экономической деятельности – "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства". В опросе участвовали организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства.

Индекс предпринимательской уверенности, отражающий обобщенное состояние деловой активности, в марте 2022 г. составил:

[25] https://www.economy.gov.ru/

[26] https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf

– в добыче полезных ископаемых – 1,3%;
– в обрабатывающих производствах – (-2,0%).

Индекс предпринимательской уверенности с исключением сезонного фактора в марте 2022 г. составил:
– в добыче полезных ископаемых – 0,5%;
– в обрабатывающих производствах – (-2,6%).

Число оптимистов, ожидающих рост производства в течение ближайших 3 месяцев, **превысило количество ожидающих снижение** выпуска продукции в марте 2022 года:
– в добыче полезных ископаемых на 8 процентных пунктов (доля респондентов, ожидающих увеличения выпуска – 14% и ожидающих снижения – 6%);
– в обрабатывающих производствах на 12 процентных пунктов (доля респондентов, ожидающих увеличения выпуска – 24%, снижения – 12%).

В марте 2022 г. **экономическую ситуацию** в своей организации по добыче полезных ископаемых считают благоприятной 11%, и удовлетворительной – 76%, в обрабатывающих производствах – 10% и 73% соответственно.

Число пессимистов в отношении оценки текущей экономической ситуации в добыче полезных ископаемых **превысило число оптимистов** на 2 процентных пункта, в обрабатывающих производствах – на 7 процентных пунктов.

Улучшение экономической ситуации в ближайшие 6 месяцев ожидают в добыче полезных ископаемых 18% опрошенных, в обрабатывающих производствах – 21%. При этом, **число оптимистов превысило число тех, кто ожидает ухудшения экономической ситуации** в добыче полезных ископаемых на 10 процентных пунктов и в обрабатывающих производствах – на 2 процентных пункта.

Средний уровень загрузки производственных мощностей составил в марте 2022 года:
– в добыче полезных ископаемых – 58%;
– в обрабатывающих производствах – 61%.

89% руководителей организаций, занимающихся добычей полезных ископаемых и обрабатывающими производствами, уверены, что производственные мощности удовлетворят спрос на продукцию, из них 5% и 9% респондентов соответственно указывают на избыточность мощностей.

Среди **факторов, ограничивающих,** по мнению руководителей, **рост производства,** в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах преобладают неопределенность экономической ситуации, недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке и высокий уровень налогообложения.

Индекс предпринимательской уверенности организаций обрабатывающих производств по России и отдельным странам[1)]

в процентах

Страна	*Февраль 2021 г.*	*Февраль 2022 г.*	*Страна*	*Февраль 2021 г.*	*Февраль 2022 г.*
Россия[2)]	**-2,5**	**0,7**			
Европейский союз	-3,6	12,2	Люксембург	-9,0	15,3
Австрия	-6,4	13,2	Нидерланды	-6,0	6,0
Бельгия	-4,1	-1,4	Польша	-18,9	-14,0
Венгрия	-10,5	5,8	Португалия	-16,5	0,0
Германия	4,0	23,7	Словакия	-5,0	-8,3
Греция	-10,6	9,8	Финляндия	-5,2	23,5
Дания	-3,2	-0,2	Франция	-10,5	7,0
Испания	-9,6	9,1	Чехия	-1,7	2,3
Италия	-6,9	8,5	Швеция	10,7	29,7

1) По данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) (кроме России) с учетом сезонной корректировки.
2) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с помощью программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Методологический комментарий

Цель конъюнктурных обследований – оперативное получение и анализ качественной информации о состоянии и динамике показателей деловой активности организаций в изучаемом секторе экономики.

Программа обследований базируется на международной практике изучения *уровня и тенденций* предпринимательской активности и разработана с учетом мировой практики проведения подобных работ, в частности, Европейской Гармонизированной системы. Обследование основывается на анкетном опросе руководителей организаций о сложившемся в анализируемом периоде состоянии и изменениях экономической деятельности возглавляемых ими структур, а также их ожиданиях на ближайшие 3 месяца.

Формирование выборки осуществляется методом стратифицированного (по видам экономической деятельности объектов наблюдения) случайного отбора.

Вопросы в анкетах, связанные с оценкой текущего положения в организациях и основываются на сопоставлении фактических результатов с "достаточным"[1)] уровнем: "более чем достаточный" уровень, соответствует "достаточному" уровню, "недостаточный" уровень. При оценке изменения показателей деловой активности организаций во времени используется следующая градация: "увеличение" ("улучшение", "повышение"), "без изменений", "уменьшение" ("ухудшение", "снижение").

Результаты обследований обобщаются в виде простых и композитных индикаторов деловой активности организаций.

В качестве **простых индикаторов** используются **балансы оценок показателей** (в процентах), определяемые разностью долей респондентов, отметивших "увеличение" и "уменьшение" показателя по сравнению с предыдущим периодом, а также разностью долей респондентов, оценивших уровень показателя как "более чем достаточный" и "недостаточный" в обследуемом периоде. Результаты последовательных обследований обычно представляются в виде временных рядов балансов оценок показателей, характеризующих деловой климат.

Балансы оценок являются обобщенным выражением мнений респондентов об уровне и динамике показателей деловой активности.

На основе балансов оценок показателей рассчитывается **индекс предпринимательской уверенности** (в процентах), характеризующий обобщенное состояние предпринимательского поведения в изучаемом секторе экономики.

С января 2017 года при проведении обследований используется Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ред.2). При построении динамических рядов показателей было принято допущение о сопоставимости данных, полученных от респондентов, осуществляющих свою деятельность в соответствии с ОКВЭД (ред.1.1) в добыче полезных ископаемых (раздел С), обрабатывающих производствах (раздел D) данным, поступившим от групп предприятий, классифицированных по ОКВЭД (ред.2) соответственно в разделе В «Добыча полезных ископаемых», разделе С «Обрабатывающие производства».

В добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах индекс предпринимательской уверенности рассчитывается как среднее арифметическое значение балансов оценок фактически сложившихся уровней спроса (портфеля заказов), запасов готовой продукции (с обратным знаком), а также ожидаемого в ближайшие 3 месяца изменения выпуска продукции.

Оценка индекса предпринимательской уверенности с исключением сезонного фактора осуществляется с помощью программы "JDEMETRA+" (алгоритм TRAMO/SEATS). При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Полученная в результате обобщения оценок руководителей организаций информация может быть использована наряду со статистическими данными для оперативного анализа состояния экономики, сложившихся микроэкономических тенденций и оценки возможной краткосрочной перспективы развития организаций, а также для выявления влияния важнейших факторов на деловую активность.

---

1) Под "достаточным" уровнем имеется в виду обычный для сложившихся условий в период обследования уровень.

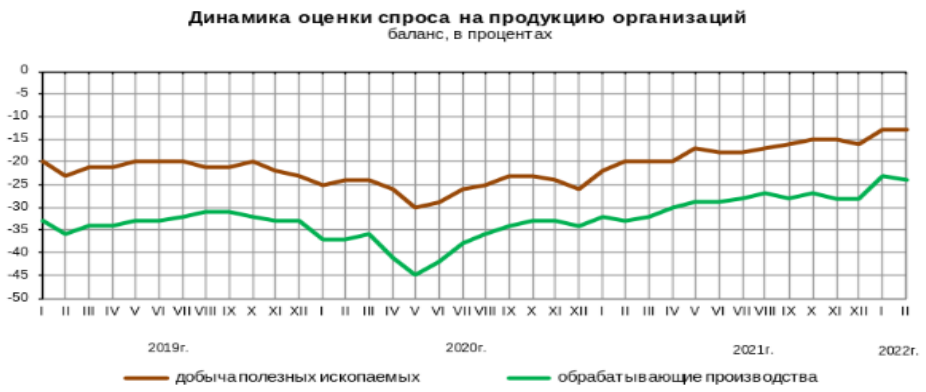
Деловая активность организаций в России
2022 года

Росстат представляет итоги февральского обследования экономического поведения 4,2 тыс. организаций, занимающихся одним из двух видов экономической деятельности – "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства". В опросе участвовали организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства.

Индекс предпринимательской уверенности, отражающий обобщенное состояние деловой активности, в феврале 2022 г. составил:
– в добыче полезных ископаемых – 2,7%;
– в обрабатывающих производствах – 2,3%.

Индекс предпринимательской уверенности с исключением сезонного фактора в феврале 2022 г. составил:
– в добыче полезных ископаемых – 2,2%;
– в обрабатывающих производствах – 0,9%.

Баланс оценок руководителей организаций **спроса на продукцию (портфеля заказов)** в феврале 2022 г. составил
– в добыче полезных ископаемых – (-13%);
– в обрабатывающих производствах – (-24%).



Число оптимистов, ожидающих рост производства в течение ближайших 3 месяцев, **превысило количество ожидающих снижение** выпуска продукции в феврале 2022 года:

– в добыче полезных ископаемых на 12 процентных пунктов (доля респондентов, ожидающих увеличения выпуска – 16% и ожидающих снижения – 4%);

– в обрабатывающих производствах на 25 процентных пунктов (доля респондентов, ожидающих увеличения выпуска – 30%, снижения – 5%).

В феврале 2022 г. **экономическую ситуацию** в своей организации по добыче полезных ископаемых считают благоприятной 13%, и удовлетворительной – 76%, в обрабатывающих производствах – 14% и 75% соответственно.

Число оптимистов в отношении оценки текущей экономической ситуации в добыче полезных ископаемых и в обрабатывающих производствах **превысило число пессимистов** на 2 процентных пункта.

Улучшение экономической ситуации в ближайшие 6 месяцев ожидают в добыче полезных ископаемых 20% опрошенных, в обрабатывающих производствах – 30%. При этом, **число оптимистов превысило число тех, кто ожидает ухудшения экономической ситуации** в добыче полезных ископаемых на 16 процентных пунктов и в обрабатывающих производствах – на 25 процентных пунктов.

Средний уровень загрузки производственных мощностей составил в феврале 2022 года:

– в добыче полезных ископаемых – 58%;

– в обрабатывающих производствах – 63%.

90% руководителей организаций, занимающихся добычей полезных ископаемых и 91% руководителей в обрабатывающих производствах, уверены, что производственные мощности удовлетворят спрос на продукцию, из них 5% и 9% респондентов соответственно указывают на избыточность мощностей.

Среди **факторов, ограничивающих,** по мнению руководителей, **рост производства,** в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах преобладают неопределенность экономической ситуации, недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке и высокий уровень налогообложения.

1) Суммарная оценка может превышать 100%, так как руководители предприятий отмечали несколько факторов, наиболее существенно влияющих на ограничение роста производства в их предприятиях.

Индекс предпринимательской уверенности организаций обрабатывающих производств по России и отдельным странам[1)]

в процентах

Страна	*Январь 2021 г.*	*Январь 2022 г.*	*Страна*	*Январь 2021 г.*	*Январь 2022 г.*
Россия[2)]	**-2,8**	**1,2**			
Европейский союз	-6,0	12,0	Люксембург	-4,1	13,3
Австрия	-8,0	13,1	Нидерланды	-5,1	6,7
Бельгия	-4,8	1,2	Польша	-18,7	-13,6
Венгрия	-6,5	11,0	Португалия	-18,2	-1,9
Германия	-1,9	24,2	Словакия	-3,6	-3,7
Греция	-10,0	13,2	Финляндия	-3,3	19,2
Дания	-2,8	1,4	Франция	-13,5	5,3
Испания	-6,6	6,1	Чехия	-5,7	0,9
Италия	-10,6	9,1	Швеция	10,6	28,9

1) По данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) (кроме России) с учетом сезонной корректировки.
2) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с помощью программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

[27]

Итоги 2022 года в мировой экономике

Разбираем самые важные итоги года в мировой экономике: инфляцию, массовые увольнения в ИТ-секторе, изоляцию РФ, китайские карантины, готовность Европы замерзать и страдать, экономический рост наших соседей по СНГ и, наконец, рост ставок. Изучаем произошедшие события со всех сторон и делаем выводы. Зачастую, к сожалению, неутешительные.

Инфляция по всему миру

Вероятно, в этом году не было ни одной категории товаров, на которую цены бы не выросли: от нефти и газа до яиц и молока. В США самая высокая инфляция за 40 лет — 7,7% годовых. В странах еврозоны она составляет 10%, а в РФ — 12,7%. А где-то все еще хуже: в Турции инфляция достигла 84%.

В чем причина такого резвого роста цен? Друг на друга наложились разные факторы.

До пандемии глобализация и конкуренция привели к снижению цен на самые разные категории товаров и, как следствие, к сокращению инвестиций в расширение мощностей.

[27] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/33_02-03-2022.html

В первой половине 2020 года, когда началась пандемия, мир перешел на полный карантин, который уже летом того же года был ослаблен — и люди начали активно потреблять, компенсируя время на карантине.

Предприятия к такому росту спроса были не готовы, и логистические цепочки оказались напряжены до предела: внезапно образовался дефицит всего — компонентов, сырья.

Недостаток инвестиций в расширение производственных мощностей тоже добавил проблем. И наконец, коронавирусный фактор никуда не делся: периодически то тут, то там вводят карантины. Это приводит к срыву сроков поставок, росту стоимости перевозок и прочим неприятным вещам.

Санкции против России усугубили это: возить товары, минуя территорию РФ и не используя ресурсы оттуда, значит увеличить и время ожидания, и стоимость товаров.

Как итог, цены на все сильно выросли. Более того: нет причин считать, что они заметно упадут в ближайшем будущем, потому что все факторы, вызвавшие такой рост цен, остаются в силе. Европа показала готовность к решительным мерам

Один из самых неожиданных итогов года: обычно озабоченный комфортом Евросоюз, несмотря на сильную зависимость от РФ в вопросах энергопоставок, предпринял решительные шаги по отказу от импорта сырья из РФ. Причем в немалой степени роль сыграла частная инициатива: многие европейские компании ушли из России, хотя санкционный режим от них этого не требовал.

Желание выстрелить себе в ногу, терпеть холод и убытки продиктовано только и исключительно идеологией и геополитикой, никаких разумных причин для ухода из РФ и нанесения ущерба именно российским потребителям нет

Может ли американский СПГ заместить российский газ в Европе

По состоянию на конец ноября 2022 потребление газа в Евросоюзе сократилось примерно на 25% по сравнению со средними показателями последних пяти лет. Это произошло как за счет промышленности, так и за счет сокращения потребления отопления и электричества жителями стран ЕС.

Можно сказать, что в Евросоюзе началась рецессия: показатели в сфере услуг и производства в странах еврозоны падают. Также рост стоимости энергии и, как следствие, сокращение самого потребления грозит Европе в этом отопительном сезоне ростом смертности.

Рост ставок и увеличение вероятности рецессии

Рост инфляции привел к росту ставок по всему миру. В целом это цепная реакция: когда ФРС США поднимает ставку в США, это обычно приводит к подорожанию доллара. Поэтому центральные банки других стран в итоге оказываются вынуждены или поднимать ставку у себя, или терпеть ослабление курса родной валюты.

Сейчас ставки поднимают ЦБ как развитых, так и развивающихся стран. Это ставит мир на порог рецессии: слишком много стран одновременно увеличивают стоимость денег для заемщиков — спрос со стороны потребителей и предприятий от таких действий центробанков будет сокращаться.

Сложно сказать, есть ли у центральных банков разных стран другие рычаги воздействия. Снижать ставки для стимулирования спроса в большинстве стран некуда: за 2020—2021 они и так стали очень низкими.

Отрицательные, нулевые и сверхнизкие ставки — это вещь очень неоднозначная. Стимулируя займы, они также способствуют созданию постоянно растущей и огромной базы предприятий, несостоятельных без дешевых денег, что само по себе увеличивает риски рецессии в случае даже незначительного роста стоимости займов.

Массовые увольнения в ИТ

Совершенно внезапно для всех на кажущемся вечно перспективным ИТ-рынке начались массовые увольнения. По состоянию на конец ноября только в США в 2022 году ИТ-компании уволили свыше 90 тысяч сотрудников, и число уволенных продолжает расти.

Сокращения коснулись даже легендарных индийских кодеров, отличающихся своей дешевизной: в Индии к концу ноября уволили почти 18 тысяч ИТ-специалистов. В чем причина таких больших сокращений?

Ну и что? 10.11.22

Microsoft, Twitter и другие западные ИТ-компании снова сокращают сотрудников: что известно

В 2020—2021 на фоне стремительной цифровизации экономики ИТ-компании сильно увеличили численность сотрудников, пользуясь низкими ставками. Последний момент особенно важен: многие компании убыточны и доступ к дешевым деньгам им необходим.

Дешевые займы были также важны и для крупных прибыльных компаний вроде Microsoft и частных фондов: на дешевые займы они спонсировали скупку многих ИТ-компаний, не считаясь с их убыточностью.

Инфляция привела к росту зарплат. Сначала технологические компании пытались бороться с инфляцией, переводя сотрудников на удаленную работу: когда человек уезжает из дорогого Сан-Франциско в куда менее дорогой штат где-нибудь на юге, ему можно как минимум не повышать зарплату. Но когда экономика в целом начала замедляться и ИТ-компании столкнулись с падением спроса в корпоративном секторе, для сохранения привычного уровня прибыльности они решили проредить ряды своих сотрудников.

Занимать деньги на расширение и покупку стало тяжелее. Так, например, кампания по покупке сервиса Citrix завершилась успехом для покупателей. А вот для заимодателей все вышло печальнее: банки Bank of America, Credit Suisse и Goldman Sachs в январе дали покупателям Citrix — консорциуму частных фондов — заем на 4 млрд долларов и готовились продать его инвесторам по той же цене.

Инвесторам 31.01.22

Пачка инвестновостей: Citrix и «Открытие» UniCredit

Но спрос на корпоративные облигации упал, и заем пришлось продать со скидкой примерно 500 млн долларов. В целом если в январе займы на выкуп продавались примерно за 99,2% от номинала, то в сентябре — уже за 94,7%.

Негативная переоценка касается и еще никем не купленных стартапов. Летом 2022 года шведский финтех-стартап Klarna в ходе очередного раунда сбора инвестиций получил 800 млн долларов и инвесторы, вкладывающиеся в эту компанию, оценили ее стоимость в 6,7 млрд. Это на 85% дешевле, чем сумма, в которую компанию оценивали еще летом 2021, — 45,6 млрд долларов. Сколько Klarna стоит сейчас, неизвестно. В начале года в Klarna было 7 тысяч сотрудников, а в сентябре — уже 6 тысяч.

Для ИТ-специалистов всего мира массовые увольнения в США и других странах — плохие новости. Увольнения создадут избыток рабочей силы на рынке, и безудержный рост зарплат в этой сфере начнет тормозить.

«Стажерам нужно преодолеть много препятствий»: 6 причин, почему в 2022 году не так просто зайти в ИТ

Впрочем, избыток предложения на рынке труда в ИТ — это хорошая новость для потенциальных работодателей. Можно будет эффективнее контролировать рост расходов на персонал. Также это хорошее время для развития своих ПО-подразделений: с пулом подешевевшей рабочей силы это будет не так затратно.

Meta — организация, деятельность которой признана экстремистской и запрещена на территории РФ. Увольнения ИТ-специалистов по всему миру по компаниям. Источник: Visual CapitalistРоссия под санкциями

По состоянию на конец ноября 2022 на РФ наложено больше санкций, чем на Иран, Сирию, КНДР, Беларусь, Мьянму и Венесуэлу вместе взятые. Из России уходят иностранные компании, на ее экспорт накладываются сильнейшие ограничения, а бытие российских потребителей максимально усложнено ограничениями в авиасообщении и отключением страны от мировых платежных систем.

12 фактов о том, как российская экономика переносит санкции

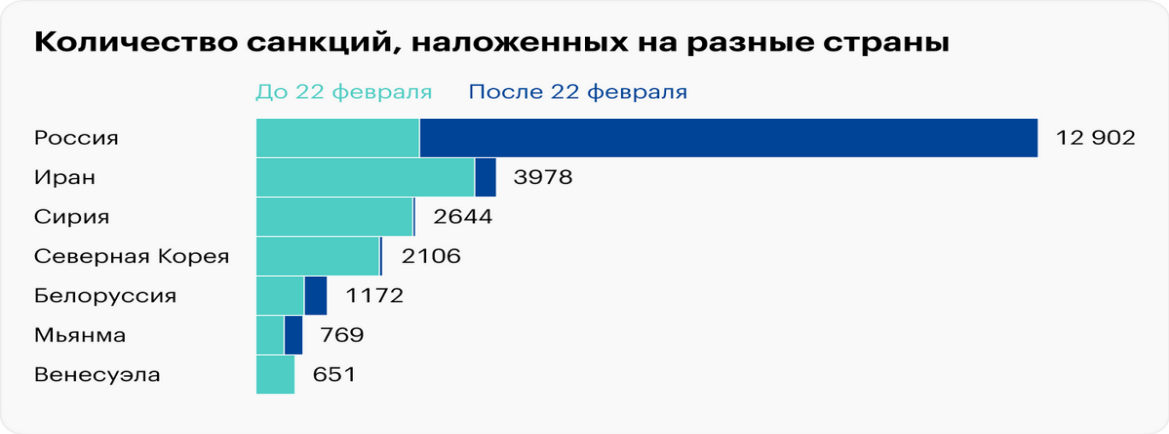
За пределами России эта политика привела к росту цен на энергоносители, крупным денежным потерям корпоративного сектора и форсированному развитию альтернатив российским энергоресурсам в диапазоне от сжиженного природного газа до возобновляемой энергетики.

Как санкции влияют на экспорт и импорт в России

Внутри РФ она привела главным образом к снижению потребительских стандартов: перебоям поставок лекарств, отмене громких кинопремьер, закрытию брендовых магазинов.

При этом эта история далека от завершения. Например, мы еще не ощутили эффекта от санкций против российской нефти и пока что не наблюдаем серьезных мер со стороны США против стран, помогающих РФ нарушать санкционный режим.

Замещающие облигации: во что санкции превратили евробонды



Источник: Statista

Экономики СНГ стали бенефициарами проблем в России

С начала года по сентябрь на территорию Казахстана въехало 1,64 млн граждан России, но часть этих людей могла ездить встречаться с родственниками и просто въехать по коммерческим соображениям, чтобы потом приехать обратно. После объявления о частичной мобилизации в Казахстан въехали 200 тысяч граждан РФ, но потом 147 тысяч вернулись.

В случае со странами СНГ сложно подсчитать, сколько людей целенаправленно уехали туда жить постоянно. На данный момент это практически невозможно: у РФ практически со всеми странами СНГ безвизовый режим и исторические связи — люди регулярно ездили туда и обратно.

Косвенным свидетельством большого притока мигрантов можно считать резкий рост стоимости аренды за год. По состоянию на ноябрь в Казахстане стоимость аренды выросла на 149%, в Киргизии — почти на 25%, в Узбекистане — примерно на 30%.

И чем меньше страна, тем заметнее был рост цен: в Ереване цены к концу сентября выросли в 2—3 раза относительно уровня 2021, а в Грузии — в 5 раз.

Самый положительный эффект для этих стран, вероятно, состоит в укреплении национальных валют относительно рубля: приезжие россияне вынуждены покупать местную валюту, что создает на нее дополнительный и весьма существенный спрос.

По состоянию на 14 декабря с начала года грузинский лари вырос на 0,6%, а армянский драм в целом остался на тех же значениях, что само по себе достижение, учитывая территориальные споры страны с Азербайджаном. Узбекистанский сом вырос на 17,4%, казахстанский тенге — на 17,6%, киргизский сом — на 15,9%. Но следует понимать, что укрепление национальных валют — это препятствие для экспортеров этих стран, так что счастливы будут не все.

Принято считать, что мигранты из РФ помогут ускорить экономический рост этих стран. Центральный банк Армении пересмотрел прогноз роста экономики страны в этом году с 1,6 до 13%.

Международный валютный фонд и Всемирный банк пересмотрели в октябре прогноз экономического роста Казахстана в лучшую сторону: МВФ на 2022 год прогнозировал рост 2,5—2,8%, а на 2023 — 4,4%. ВБ по итогам 2022 ожидал роста 3%, хотя прогноз на 2023 год и снизил с 4 до 3,5%.

Но в декабре Нацбанк Казахстана пересмотрел прогноз экономического роста в обратную сторону: если ранее по итогам 2022 ожидался рост 2,5—3,5%, то теперь — в диапазоне 2—3%.

Грузии в этом году Всемирный банк пророчит повышение темпов роста с 5,5 до 8,8%. От стран Средней Азии я бы не ожидал какого-то сильного ускорения роста: все плюсы от притока мигрантов из РФ наверняка будут нивелированы сокращением денежных поступлений из РФ от трудовых мигрантов.

Пока сложно сказать, выльется ли этот экономический рост во что-то долгосрочное. Для многих уехавших из РФ эти страны — просто перевалочная база, вряд ли они всерьез рассчитывают жить там дальше всю жизнь.

Пока что наиболее жизнеспособную стратегию удержания эмигрантов реализовала Армения с ее программой льгот для ИТ-специалистов. Но здесь тоже все не так однозначно: приехавшие айтишники будут генерировать спрос на товары и услуги с низкой прибавочной стоимостью: общепит, фитнес и другие сферы услуг.

Как устроена экономика Армении

Так это происходит в Калифорнии, где программисты из Кремниевой долины генерируют множество рабочих мест рядом — только в непрестижных областях и с низкими зарплатами. Может быть, так выйдет и в Армении.

А если новоприбывшие начнут уезжать из Армении, это станет неприятностью для страны, поскольку под спрос мигрантов уже сейчас, скорее всего, в стране формируются предприятия под заемные средства.

Китай — край вечных карантинов

В этом году правительство КНР несколько раз вводило жесткие карантины без оглядки на социальные и экономические последствия. Внезапные и максимально жесткие карантины стали в Китае вещью постоянной и в немалой степени помогли разогнать инфляцию в мире до нынешних уровней: как-никак, КНР — вторая экономика мира и важный экономико-логистический центр.

Собственно, в КНР и за пределами страны это называют политикой нулевой терпимости к коронавирусу: полностью изолировать как больных, так и тех, кто с ними контактировал.

Ряд важных общественных пространств, например торговые центры, можно посещать только при наличии QR-кода, что фактически заставляет людей использовать приложения, отслеживающие их контакты. В практическом смысле это означает, что под карантином могут оказаться целые города — десятки и даже сотни миллионов людей.

В первой половине декабря под влиянием массовых протестов недовольных граждан власти КНР пошли на смягчение рекомендаций: для передвижения внутри КНР не нужен отрицательный результат теста — он обязателен для посещения домов престарелых, школ и больниц.

Людей с симптомами теперь просят самоизолироваться, как и их близких, и постоянно отмечать свое месторасположение в специальном правительственном приложении. Властям рекомендуется объявлять карантины на ограниченных территориях, а не в целых районах и городах.

Но по списку «послаблений» видно, что жизнь в КНР все еще далека от нормы и что правительство вполне может отыграть обратно, в сторону ужесточения.[28]Уходящий год оказался одним из самых сложных для российской экономики в новейшей истории нашей страны. Кризис 2022 г. по силе сравним с рецессией 90-х гг. Беспрецедентные санкции, геополитическая турбулентность, волатильность фондового рынка и другие вызовы, с которыми столкнулась Россия, казалось, должны были нанести серьёзный удар по нашей экономике, окончательно её разрушив. Однако российская экономика смогла не только удержаться на плаву, но и достичь максимальных результатов по некоторым пунктам. В статье расскажем об основных достижениях российской экономики в 2022 г.

Рекордный профицит платёжного баланса России

По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счёта платёжного баланса России за одиннадцать месяцев 2022 г. продолжил расти и составил рекордные 225,7 млрд долл., что более чем в два раза больше показателя соответствующего периода прошлого года. Уже сейчас можно сказать, что профицит платёжного баланса по итогам 2022 г. установит рекорд.

Динамика счёта текущих операций, 2018–2022, млрд долл.

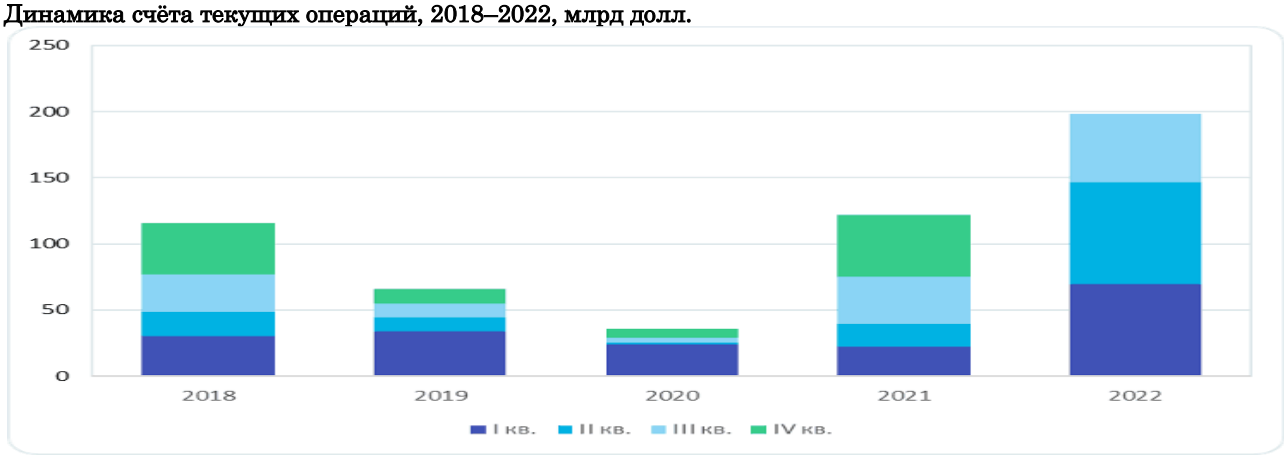


Рис. 1. Источник: данные Банка России

На рост профицита повлияли несколько факторов.

[28] https://journal.tinkoff.ru/news/2022-a-year-to-remember/

1. Увеличение стоимостного объёма экспорта товаров за счёт благоприятной рыночной конъюнктуры.

2. Снижение объёма импорта на фоне санкций.

3. Снижение обязательств перед нерезидентами.

Профицит платёжного баланса означает, что стоимостной объём экспорта превышает импорт. Так, за 9 месяцев 2021 г. экспорт превысил импорт почти в два раза, то есть российская экономика продала товаров на общую сумму больше, чем приобрела.
Рекордные объёмы внешней торговли с Китаем
На фоне беспрецедентных санкций, чтобы поддержать российскую экономику, государство приняло ряд мер для помощи бизнесу: разрешён параллельный импорт, упрощены таможенные процедуры. Выросли объёмы торговли с дружественными странами. Больше всего увеличился товарооборот России с Китаем — самым крупным торговым партнёром РФ, как по объёмам экспорта, так и импорта.

По данным Главного таможенного управления КНР, только за январь — октябрь 2022 г. оборот торговли между нашими странами составил 153,9 млрд долл., побив рекорд 2021 г. Импорт товаров из Китая вырос на 12,8% — до 59,6 млрд долл., экспорт из России в Китай увеличился почти на 50% и за десять месяцев составил 94,3 млрд долл.

Динамика товарооборота между Россией и Китаем в 2014–2022 гг.,

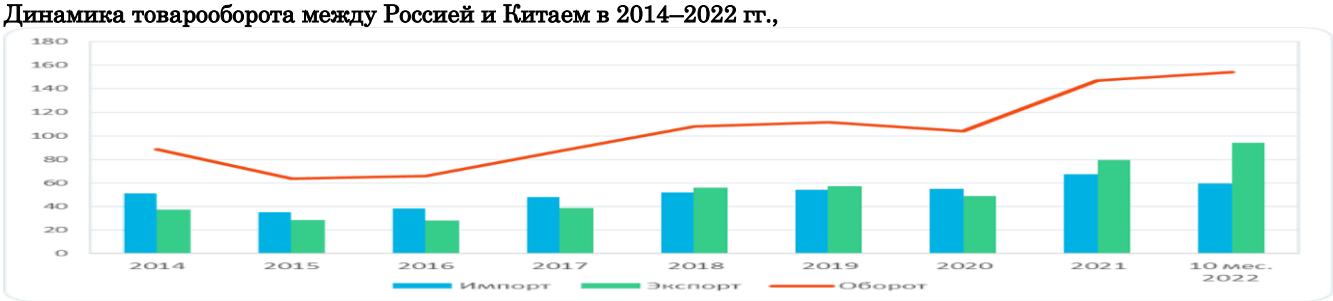


Рис. 2. Источник: данные Федеральной таможенной службы России и Главного таможенного управления КНР

За восемь лет товарооборот между Россией и Китаем вырос более чем в два раза. В основном Россия поставляет в КНР энергоресурсы и сырьё, на долю которых приходится более 71% российского экспорта. Наша страна является основным поставщиком нефти в Поднебесную после Саудовской Аравии. Также РФ ввозит в Китай древесину и целлюлозно-бумажные изделия, металлы и продукцию из них, продовольственные товары, продукцию химической промышленности, машины, оборудование и транспортные средства.

В свою очередь, Россия закупает у Китая высокотехнологичное оборудование; машины, которые участвуют в производстве (более 60%); продукцию химической промышленности; одежду и обувь; металлы и изделия из них, а также 2,1% продовольственных и сельхозтоваров.

В начале 2022 г. в ходе визита президента РФ Владимира Путина в Китай было принято 16 документов о совместном международном сотрудничестве, главным из которых стало «Совместное заявление РФ и КНР о международных отношениях, вступающих в новую эпоху, и глобальном устойчивом развитии».
Рубль стал самой крепкой валютой в мире
Согласно данным исследования агентства Reuters, в мае 2022 г. российский рубль возглавил рейтинг самых крепких валют в мире по итогам короткой трёхдневной недели. Российская валюта обогнала по эффективности бразильский реал и мексиканское песо.

Укрепление отечественной валюты было вызвано низкой ликвидностью и следующими мерами со стороны ЦБ РФ и правительства:

- контроль за движением капитала;

- обязанность российских экспортёров продавать иностранную валюту в объёме 80% от своей валютной выручки;
- переход на оплату поставок природного газа в российских рублях для потребителей из ряда стран.

Динамика курса доллара США, ноябрь 2021 — ноябрь 2022, долл.

Рис. 3. Источник: данные Банка России

По данным Банка России, в 2022 г. минимальный курс доллара достигал отметки 57,26 руб., максимальный — 104,08 руб. После введения санкций в марте 2022 г. российский рубль резко ослабел и вырос до рекордных уровней. После государственных мер, направленных на стабилизацию отечественной валюты, начиная с апреля рубль начал постепенно укрепляться.
Рекордный урожай
2022 г. стал рекордным для российского аграрного сектора. По данным Минсельхоза РФ, в 2022 г. собрано 155,5 млн т зерна в бункерном весе. Валовый сбор рапса увеличился на 55,5% и достиг 4,6 млн т по сравнению с показателем годом ранее. Урожайность культуры в целом по стране выросла на 14,4% — до 20,9 ц/га. Побит рекорд по сбору урожая сои. По состоянию на ноябрь 2022 г. было собрано 6 млн т сои, что на 22,6% выше объёмов прошлого года.

Собранного урожая хватает, чтобы не только закрыть нужды внутреннего потребления, но и значительно увеличить экспорт сельхозпродукции. Наша страна полностью обеспечивает себя основными видами продовольствия, что говорит о продовольственной (продуктовой) безопасности России.

Россия является одним из ведущих поставщиков сельскохозяйственной продукции и входит в двадцатку основных мировых экспортёров продовольствия. По данным ITC Trade Map, в 2021 г. Россия заняла 18-е место среди стран–экспортёров продукции агропромышленного комплекса (АПК). За десять лет российский экспорт АПК вырос более чем в 2,3 раза. По данным Минсельхоза России, в 2022 г. экспорт продукции АПК увеличился на 12%. Из-за иностранных санкций прогнозируется падение импорта сельхозпродукции как минимум на 20%.

Динамика экспорта и импорта сельскохозяйственной продукции 2012–2022, млрд долл.

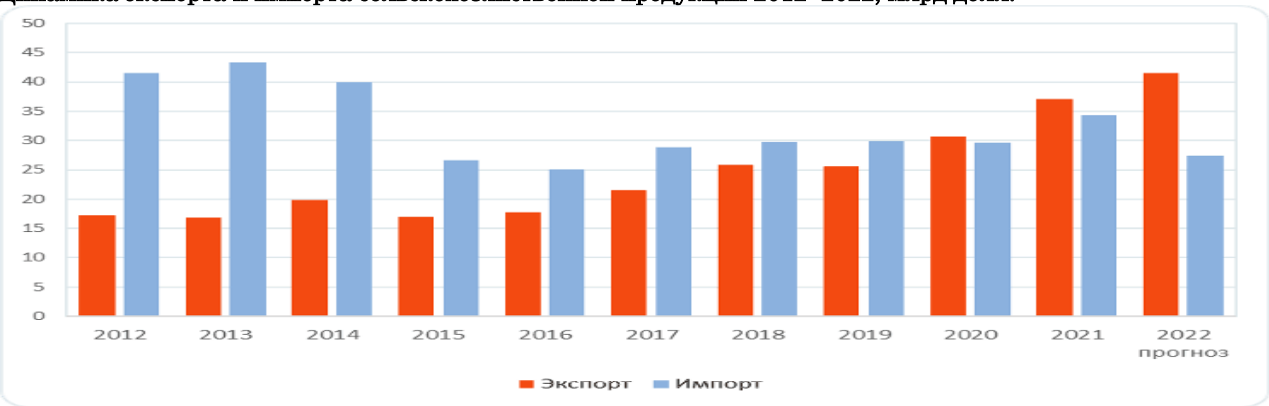


Рис. 4. Источник: данные Минсельхоза России, ФТС России, расчёты автора

В 2021 г. основными покупателями российской продукции АПК являлись страны ЕС, Китай, Южная Корея и Казахстан. Крупнейшими покупателями российского зерна были Турция и Египет, масложировой продукции — Турция и Китай. Рыбу и морепродукты Россия больше всего поставляла в Южную Корею и страны ЕС.

В 2022 г. российская продукция АПК ввозилась в страны Азии, Африки и Ближнего Востока.

Правительство продолжает активно поддерживать отечественных сельхозпроизводителей в рамках федерального проекта «Экспорт продукции АПК». Кроме того, увеличиваются посевные площади. Так, за десять лет посевные площади под сою выросли в 2,3 раза — с 1,5 млн га до 3,5 млн га, под рапс — в 1,8 раза.

Таким образом, российская продукция АПК востребована на мировом рынке и пользуется спросом со стороны многих государств.
Рекордный рост денежной массы
По данным ЦБ РФ, в 2022 г. денежная масса (М2) побила исторический рекорд. По состоянию на 1 ноября 2022 г. её объём составил 75,6 трлн руб., что на 24,4% больше аналогичного периода прошлого года.

Темп прироста денежных агрегатов 2018–2022, %

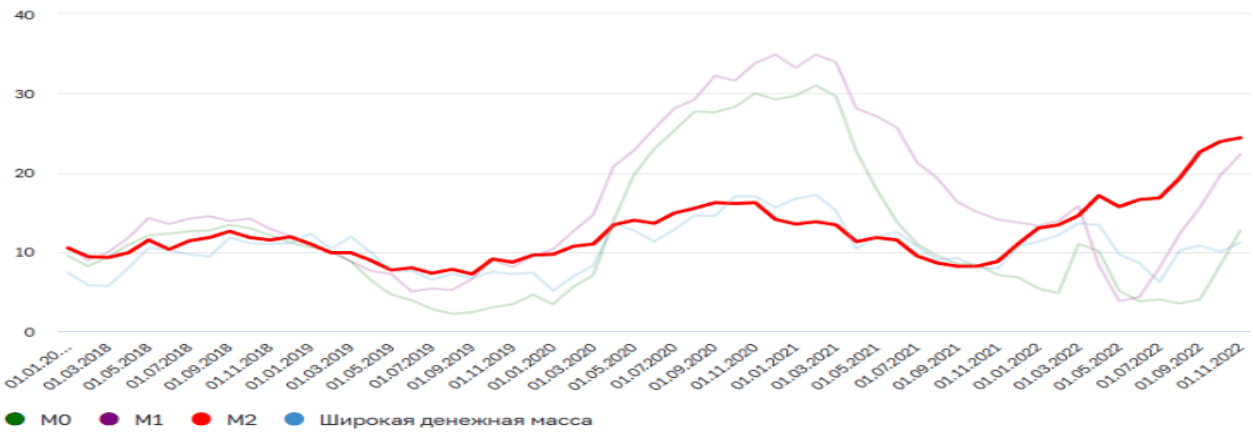


Рис. 5. Источник: данные Банка России

В широком смысле денежная масса — это объём наличных и безналичных денег, которые участвуют в экономике страны. Банк России рассчитывает этот показатель, используя денежные агрегаты.

Денежная масса (М2) — один из ключевых денежных агрегатов, так как показывает объём обращающихся в стране наличных, безналичных денег на счетах людей и организаций, денег на депозитах в рублях, счетах в драгметаллах и все начисленные проценты по депозитам.

Динамика денежной массы имеет прямую связь с политикой Банка России. В последнее время ключевая ставка постепенно снижается, поэтому происходит поддержка кредитования и, как следствие, поступление денежной массы в экономику страны.

Прирост рублёвой денежной массы за последние месяцы обусловлен увеличением наличных в обращении. Чем больше денег находится в обращении, то есть участвует в экономике страны, тем выше уровень покупательной способности. Это приводит к росту ВВП и экономики в целом.

На длинном горизонте увеличение денежной массы должно приводить к росту фондового рынка. Следовательно, можно ожидать этого в будущем с поправкой на «чёрных лебедей» и риски, вызванные сложной геополитической ситуацией.
2022 — год трансформации российской экономики
2022 год стал одним из наиболее сложных периодов для России за новейшую историю. Вызовы, с которыми столкнулась российская экономика, должны были нанести серьёзный удар по стране. Однако экономика РФ показала себя как достаточно устойчивая система, которую не так просто обрушить. 2022-й стал временем трансформации и принятия новых реалий. За это время был обозначен вектор развития экономики страны, которому она будет следовать в ближайшие годы.[29]
[30]

[29] https://journal.open-broker.ru/research/rekordy-rossijskoj-ekonomiki/
[30] https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf

Далее представлены выдержки из «Предварительные итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе–июле 2021 г. и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2021 году»[31]

Мировая экономика

В 2021 г. мировая экономика активно восстанавливается, опережая ожидания большинства экспертов. Поддержку глобальному росту оказывают стимулирующие меры бюджетной политики, реализованные в крупнейших развитых странах (в первую очередь в США).

По оценке, рост мирового ВВП в текущем году составит 6,0% после спада на -3,2% в 2020 году. Вместе с тем восстановление по странам происходит неравномерно. В то время как экономика США полностью отыграет падение 2020 г. уже в 2021 году, ВВП крупнейших стран еврозоны, Великобритании, Японии вернется к допандемическим уровням только в 2022 г., что связано в том числе с действовавшими в текущем году карантинными ограничениями.

На экономический рост многих стран с формирующимися рынками оказывают сдерживающее влияние ограниченная доступность вакцин и меньшее, чем в развитых странах, пространство для проведения стимулирующей макроэкономической политики.

Уверенный глобальный рост сопровождается увеличением темпов инфляции как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками. Так, в США годовая инфляция в августе увеличилась на 3,9 п.п. к декабрю 2020 г. (до 5,3%), в еврозоне, по предварительным данным, – на 3,3 п.п. (до 3,0% г/г), в Германии – на 4,2 п.п. (до 3,9% г/г), в Италии – на 2,3 п.п. (до 2,1% г/г), Швейцарии – на 1,7 п.п. (до 0,9% г/г). В крупнейших странах с формирующимися рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрем прошлого года варьировался от 0,6 до 5,2 процентного пункта. Наряду с восстановлением спроса, ускорение инфляции в большинстве стран обусловлено также внешними факторами – ростом мировых цен на сырьевые товары, увеличением стоимости международных логистических услуг, «узкими местами» в глобальных цепочках поставок.

В этих условиях центральные банки крупнейших стран в январе–августе осторожно подходили к ужесточению денежно-кредитной политики, аргументируя решение тем, что ускорение страновой инфляции обусловлено временными факторами мировой конъюнктуры, влияние денежно-кредитной политики на такие временные факторы ограничено, а задача восстановления экономики более приоритетна, чем сдерживание инфляции.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях роста мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также уверенного роста физических объемов несырьевого неэнергетического экспорта (по предварительной оценке, на 14,6% г/г в сопоставимых ценах за 7 месяцев 2021 г.) стоимостной объем российского экспорта в январе–июле, по данным платежного баланса, увеличился на 35,0% г/г и превысил уровень аналогичного периода 2019 г. (+4,8%). Сдерживающим фактором выступала динамика физических объемов нефтегазового экспорта: экспорт нефти за 7 месяцев 2021 г. был на 10,3% ниже, чем в аналогичном периоде 2020 г., и на 14,6% ниже уровня января–июля 2019 года.

Одновременно наблюдался рост импорта товаров, обусловленный восстановлением внутреннего спроса. В январе–июле показатель увеличился на 29,6% г/г и на 19,9% – к аналогичному периоду 2019 г., при этом опережающими темпами рос импорт инвестиционных товаров.

С учетом сохранявшихся в январе–июле ограничений на международные перемещения как экспорт, так и импорт услуг оставались существенно ниже уровней 2019 года. Вместе с тем, с учетом более слабой динамики импорта услуг, отрицательное сальдо баланса услуг в январе–июле 2021 г. было ниже, чем в аналогичном периоде 2020 и 2019 годов. В результате профицит счета текущих операций в январе–июле 2021 г. увеличился на 94,2% г/г (до 51,7 млрд долл. США) и превысил уровень аналогичного периода 2019 г. (46,9 млрд долл. США). С учетом ожидаемого сохранения цен на ключевые товары российского экспорта выше уровней 2019 г., постепенного наращивания экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также стабилизации динамики импорта товаров сальдо счета текущих операций по итогам текущего года ожидается на уровне 95,4 млрд долл. США, или 5,6% ВВП.

В условиях расширения положительного сальдо текущего счета обменный курс рубля продемонстрировал укрепление на 2,6% в номинальном эффективном выражении в августе по сравнению с декабрем 2020 г. (в том числе к евро – на 4,0%, к доллару США – на 0,6%). Стабилизирующее влияние на

[31] https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

динамику обменного курса оказывали операции по покупке иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» (по оценке, 18,1 млрд долл. США в январе–августе).

Дополнительное влияние на валютный курс в течение первой половины года также оказывали временные факторы, связанные с ожиданиями и настроениями участников финансового рынка. По мере исчерпания указанных факторов до конца года ожидается дальнейшее умеренное укрепление рубля.

Среднегодовой курс рубля к доллару США по итогам текущего года, по оценке, составит 73,6 руб. за долл. США.

Инфляция

В январе–августе 2021 г. наблюдалось увеличение годовых темпов роста потребительских цен. В августе инфляция достигла 6,7% г/г. На динамику инфляции в течение года оказывали влияние, прежде всего, напряженная ситуация на мировых рынках продовольственных товаров, а также ускорение мировой инфляции. При этом масштаб ускорения роста потребительских цен в России (+1,8 п.п. в августе по сравнению с декабрем 2020 г.) был сопоставим с уровнями в других крупнейших странах (как развитых экономиках, так и странах с формирующимися рынками).

Вместе с тем стабилизирующее влияние на инфляцию (прежде всего – на цены социально значимых товаров) в текущем году оказывали принятые Правительством Российской Федерации меры на рынках отдельных товаров, которые включали соглашения с производителями, программы субсидирования,отдельные внешнеторговые меры.

Кроме того, в 2021 г. разработаны и введены меры постоянного действия, направленные на снижение влияния мировой конъюнктуры на внутренние цены.

Так, со 2 июня запущен демпферный механизм по зерну. Демпфер по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника введен с 1 сентября.

Отдельный фактор инфляции в текущем году – удорожание плодоовощной продукции. Низкий урожай прошлого года по отдельным культурам привел к ускоренному росту цен на фрукты и овощи (+15,7% за первое полугодие, в том числе в июне +2,4%). В июле–августе наблюдалось сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию по мере поступления на рынок нового урожая (-14,7% за два месяца).

В сегменте непродовольственных товаров в январе–августе наблюдался ускоренный рост цен на отдельные товары с высокой импортной составляющей, а также строительные материалы.

В сфере услуг в первом полугодии повышенными темпами росли цены на услуги гостиниц и зарубежного туризма (т.е. сегменты, наиболее пострадавшие от карантинных ограничений в 2020 году). Вместе с тем в июле цены на них снизились, при этом на услуги зарубежного туризма снижение цен продолжилось и в августе.

Оценка Минэкономразвития России динамики инфляции до конца 2021 г. основана на следующих предпосылках:

-стабилизация мировых продовольственных цен;

- умеренное укрепление рубля к концу года;

- возвращение цен на плодоовощную продукцию к «трендовому» уровню;

- исчерпание повышенного роста цен по отдельным непродовольственным товарам, который наблюдался в январе–августе.

При выполнении указанных предпосылок инфляция на конец 2021 г. в рамках базового варианта прогноза оценивается на уровне 5,8% г/г.

ПРОГНОЗ.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный		3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-1,4	4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный		4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый	-2,1	4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный		4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-2,8	3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-3,2	6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный		6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	333,4	454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный		450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	239,6	290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный		288,9	295,8	306,6	317,6

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Прогнозируемые изменения цен (тарифов) на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора на 2022–2024 гг., %

Показатели	2020	2021	2022	2023	2024
	факт	прогноз			
Газ – индексация оптовых цен для всех категорий потребителей, исключая население	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 5,0%	июль 4,0%	июль 4,0%
- индексация оптовых цен для населения	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%
- индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным газопроводам	июль 3,2%	июль 3,7%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%
Электроэнергия – индексация тарифов сетевых компаний для всех категорий потребителей, исключая население	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,8%	июль 3,0%	июль 3,0%
- индексация тарифов для населения	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%
Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги – размеры индексации	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе – индексация тарифов	январь 3,5%	январь 3,7%	январь 4,3%	январь 4,5%	январь 4,0%
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом в регулируемом секторе – индексация тарифов	январь 3,5%	январь 3,7%	январь 4,3%	январь 4,5%	январь 4,0%
Услуги в морских портах Российской Федерации – индексация ставок портовых сборов	январь 3,0%	январь 3,6%	январь 4,0%	январь 4,0%	январь 4,0%

ВЫВОДЫ.

Новые угрозы и вызовы безопасности страны в большинстве своем имеют пока метафизическую форму, то есть выходят за рамки практического опыта, в том числе угрозы пандемии коронавируса COVID-19, в отличие от реальных угроз, таких как военные угрозы, потеря суверенитета, отдельных территорий, физический ущерб населению и государству, которые достаточно изучены. Практически в настоящее время растет несоответствие форм и методов сложившейся ситуации реалиям формирующегося нового мирового порядка. Можно констатировать, что большинство угроз и вызовов будущего в стране фактически не осознаются и не стали еще «императивом повседневной действительности» [17] *(Senchagov, Gelvanovskiy, Gubin, Ivanov, Karavaeva, Kolpakova, Lev, Obukhov, Pavlov, Rogova, 2016).*

Уровень национальной экономической безопасности в конечном итоге определяется тем, насколько параметры, обозначенные в прогнозе социально-экономического развития, соответствуют

задачам, стоящим перед экономикой. Конечной целью социально-экономического развития является постоянный рост потребления, расширение жизненных и культурных возможностей, улучшение здоровья и уровня образования граждан, создание условий для их комфортного проживания и доступа к культурным ценностям.

В этих условиях первостепенное значение имеет выработка правильной экономической и, прежде всего, денежно-кредитной и бюджетной политики, максимальной приоритетности бюджетных параметров для решения социальных и экономических проблем. Следует отметить, что первоочередные задачи – это обеспечение динамизма развития и решение социально-экономических проблем, сбалансированность бюджета тоже крайне важная, но все же второстепенная задача.[32]

4.2. Анализ социально-экономического положения региона объекта оценки

МОСКВА – ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ ЭКОНОМИК МИРА

Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы – основной показатель, характеризующий развитие и размеры экономики города. За последние 10 лет он вырос в сопоставимых ценах на 12% и составил почти 20 трлн руб. Это составляет около 1,5 млн руб. в расчете на душу населения, что почти в 2,5 раза превышает среднероссийский уровень.

Экономика Москвы — крупнейшая среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП: на долю столицы приходится пятая часть суммарного ВРП страны.

В международном сравнении по объему ВВП (по паритету покупательной способности, ППС) Москва является одной из крупнейших городских экономик мира - входит в топ-5 мировых мегаполисов по этому показателю. Объем ВВП (по ППС) Москвы в 2020 году составил 1044 млрд долларов США больше, чем у Шанхая,Парижа или Стамбула.
В Москве расположены головные офисы большинства ведущих российских компаний, а также представительства многих крупных зарубежных организаций, действующих в России. В российской столице широко представлены различные средства информации, здесь располагаются дипломатические и торговые представительства, органы государственной власти Российской Федерации и представительства международных организаций.

Население столицы насчитывает более 12 млн человек, а с учетом московской агломерации – около 20. Объем потребительских расходов в столице в 2020 году составил 172,5 млрд долл. США. По данному показателю Москва занимает 3 место среди городов Европы и входит в двадцатку крупнейших потребительских рынков в мире.[33]

[32] https://1economic.ru/lib/111049
[33] https://investmoscow.ru/about-moscow/moscow-in-numbers

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь - октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.	Справочно		
					октябрь 2021 г. в % к		январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Индекс промышленного производства[1]	x	121,6	92,3	108,9	123,6	88,6	133,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	113456,4	67,0	91,1	112,7	164,9[2]	100,9[2]	158,9[2]
обрабатывающие производства	777020,3	88,8	103,2	104,0	146,7[2]	105,4[2]	167,0[2]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	77736,7	98,9	121,0	99,7	114,4[2]	116,1[2]	113,5[2]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	17709,4	109,1	94,7	106,8	132,9[2]	112,8[2]	147,0[2]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	179261,4	124,8	110,7	107,9	99,3[3]	98,7[3]	120,5[3]

[1] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

[2] Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

[3] Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

Основные экономические и социальные показатели

продолжение

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь - октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.	Справочно		
					октябрь 2021 г. в % к		январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров[1]	357,8	44,9	47,8	86,2	185,2	95,1	169,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	524341,0	86,1	101,7	91,6	106,4	101,9	110,2
Оборот общественного питания, млн рублей	42816,9	105,4	101,7	98,7	128,7	92,3	142,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	236414,1	102,0	95,9	105,8	133,3	94,3	130,6
Индекс потребительских цен, %	x	112,5	99,9	113,2	106,6	100,7	105,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	30,5	78,7	94,0	x	18,8	104,2	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[2]							
номинальная, рублей	113895,2	110,5	104,4	110,4	109,7	103,3	109,9
реальная	x	97,6	104,5	97,5	103,5	102,7	104,6

[1] С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[2] Данные за сентябрь 2022 г., сентябрь 2022 г. к сентябрю 2021 г., сентябрь 2022 г. к августу 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г., сентябрь 2021 г. к сентябрю 2020 г., сентябрь 2021 г. к августу 2021 г., январь-сентябрь 2021 г. к январю-сентябрю 2020 г.

[34]

[34] https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-октябре%202022%20года».pdf

Основные итоги и прогноз социально-экономического развития города Москвы до 2025 года

Инфляция

В течение 2021 года инфляция оставалась на повышенном уровне с тенденцией усиления во 2-м полугодии (+0,5 % среднего ежемесячного прироста цен против +0,25 % аналогичного прироста во 2-м полугодии 2020 года). Ускорение инфляции происходило на фоне роста мировых цен и соответствующего роста издержек производств, зависящих от импортного сырья, комплектующих и логистики, а также расширения внутреннего спроса, ограничений предложения и мягкой денежно-кредитной политики.

В результате к концу 2021 года инфляция достигла уровня 107,1 % (к декабрю 2020 года, 104,9 % – в среднем за 1-е полугодие 2021 года).

В январе 2022 года инфляция была на невысоком, с учетом сезонности, уровне (+0,6 % к предыдущему месяцу), но начиная с конца февраля инфляционное давление существенно возросло в связи с резким изменением условий функционирования российской экономики.

В марте на фоне роста волатильности курса рубля и ажиотажного спроса потребительские цены выросли на 7,2 % (к предыдущему месяцу), что выше, чем за весь предыдущий, 2021 год. Но уже в апреле инфляция по мере исчерпания действия временных проинфляционных факторов начала быстро ослабевать и составила 1,6 % к предыдущему месяцу, что по-прежнему существенно выше обычного для этого периода роста цен (в годовом выражении инфляция достигла пикового значения 16,5 %).

После резкого инфляционного всплеска в мае–июне потребительские цены выросли на 0,1 % и 0,2 % соответственно, что существенно ниже уровней соответствующих периодов предыдущих лет.

Основными факторами, сдерживающими инфляцию, в указанный период являлись:

– ужесточение денежно-кредитной политики Банка России в рамках мероприятий первого этапа по обеспечению макроэкономической стабильности и недопущению кризиса на финансовых рынках;

– существенное укрепление курса рубля на фоне введенных ограничений на движение капитала и высоких значений счета текущих операций (сильное сжатие импорта);

– охлаждение потребительского спроса после ажиотажа на фоне шокового всплеска инфляции и снижения доступности кредитов.

Сформировавшиеся дефляционные процессы привели к снижению индекса потребительских цен в июле и августе (на 0,4 % по итогам каждого месяца), что существенно ниже обычной для этого периода динамики цен.

Сезонное снижение цен на продовольственные товары в августе (-1,39 % к предыдущему месяцу) оказалось выше как соответствующего прошлогоднего снижения цен (-0,85 %), так и среднего за предшествующие годы.

Продолжающаяся с мая дефляция на рынке непродовольственных товаров (в среднем -0,24 % в период с мая по август) обусловлена коррекцией после существенного повышения цен в феврале–марте (+1,12 % и +10,9 % к предыдущим месяцам соответственно) на фоне ажиотажного спроса.

В секторе услуг средний рост цен за июль–август (+0,81 % и +0,36 % к предыдущим месяцам соответственно) уже находится в пределах «нормы» – соответствующей динамики цен на услуги за последние 5 лет.

В целом за 8 месяцев 2022 года прирост потребительских цен в городе Москве составил 110,8 % (к декабрю 2021 года, 104,0 % – за аналогичный период 2021 года).

Существенное ускорение инфляции в 1-й половине 2022 года, несмотря на быстрое ее замедление в последние месяцы, определяет повышенный (в сравнении с динамикой последних лет) уровень инфляции по итогам 2022 года. К концу 2022 года темп роста потребительских цен составит 112,1 % (к декабрю 2021 года), в среднем за 2022 год инфляция оценивается на уровне 113,7 %.

Проинфляционными факторами на текущем этапе являются:

– смена приоритетов в денежно-кредитной политике Банка России – в целях стимулирования деловой активности и поддержки занятости;

– возможный дефицит в отдельных сегментах потребительского импорта из-за санкционных и производных ограничений, разрушений логистических цепочек и более дорогой альтернативы в виде «параллельного импорта»;

– нарастание рисков ограничения предложения из-за слома моделей ведения внешнеторговой деятельности, санкционных и производных ограничений, критической зависимости в ряде производств от импорта;

– стимулирующая бюджетная политика (в том числе предполагающая активное использование средств ФНБ).

Постепенное решение основных проблем в логистике, производственных и технологических цепочках обуславливает сохранение повышенного инфляционного фона в 2023 году (на уровне 105,5 % к декабрю 2022 года).

В среднесрочной перспективе в процессе трансформации российской экономики и завершения адаптации к новым условиям функционирования при отсутствии значимых колебаний курса рубля инфляция будет замедляться – до уровня 103,8 % (к декабрю предыдущего года) по итогам 2025 года по базовому варианту прогноза.

Экономическая динамика и предпринимательская активность

В 2021 году экономическая динамика города Москвы, по предварительным оценкам, сложилась лучше, чем в целом по стране. Объем валового регионального продукта города Москвы (далее – ВРП) вырос на 5,8 % в сопоставимых ценах к предыдущему году (в Российской Федерации рост ВВП в 2021 году составил +4,7 %).

Рост экономической активности в городе Москве в 2021 году связан как с факторами восстановления мировых рынков после прохождения острой фазы пандемии, так и с быстрым восстановлением российской экономики на фоне роста

[35]

[35] https://www.mos.ru/upload/documents/files/Prognozsocialno-ekonomicheskogorazvitiyagorodaMoskvina2023godiplanoviiperiod2024i2025godov.pdf

4.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам февраля 2023 года

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Фев 23	Янв 23
Индекс стоимости жилья, Р/м²	252 472	+0,3%
Индекс стоимости жилья, $/м²	3 496	-4,5%
Индекс стоимости жилья, €/м²	3 247	-4,4%

Вторичный рынок продолжает консолидироваться после существенного снижения цен в 2022 г. Объем предложения, и без того близкий к историческим максимумам, еще немного увеличился в феврале. Цены выросли на несколько десятых процента.

По данным аналитического центра www.irn.ru, в феврале средняя стоимость квадратного метра в «старой» Москве увеличилась на 0,3% и достигла 252 500 руб. Таким образом, цены на вторичном рынке жилья уже второй месяц топчутся на месте – в январе динамика тоже была околонулевой.

Небольшой прирост стоимости метра в основном обусловлен дешевыми сегментами, которые сильнее подешевели в прошлом году и теперь, соответственно, корректируются вверх. Это хорошо видно в разрезе географии: по итогам февраля в лидерах рынка оказались только бюджетные округа – Юго-Восточный, Северный и Восточный. При этом дорогие сегменты – современный монолит-кирпич, многокомнатные квартиры - стоят на месте или продолжают показывать минусы.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru) РУБ USD EUR	Фев 23	Янв 23
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	220 258	+0,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	223 835	0,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	239 838	+0,8%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	251 281	+0,2%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	275 321	+0,7%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	259 414	0,0%
Все панельные и блочные дома	227 977	+0,4%
Все монолитные и кирпичные дома	262 005	+0,3%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Фев 23	Янв 23
Однокомнатные квартиры		253 300	+0,6%
Двухкомнатные квартиры		248 896	+0,3%
Трехкомнатные квартиры		241 132	+0,4%
Многокомнатные квартиры		261 088	-0,4%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Фев 23	Янв 23
Центральный округ		396 041	+0,2%
Юго-Западный округ		286 031	0,0%
Западный округ		281 124	+0,4%
Северо-Западный округ		263 156	+0,2%
Северный округ		247 445	+0,6%
Южный округ		228 796	+0,2%
Северо-Восточный округ		226 083	0,0%
Восточный округ		224 474	+0,5%
Юго-Восточный округ		219 034	+0,8%
Все районы старой Москвы за МКАД		201 382	-0,1%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Фев 23	Янв 23
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		353 537	-0,2%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		187 565	+0,3%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		1,88	-0,5%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Фев 23	Янв 23
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жилье	+0,1 %/мес.	+0,4%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	-0,2 б.деп.	-0,1 б.д.

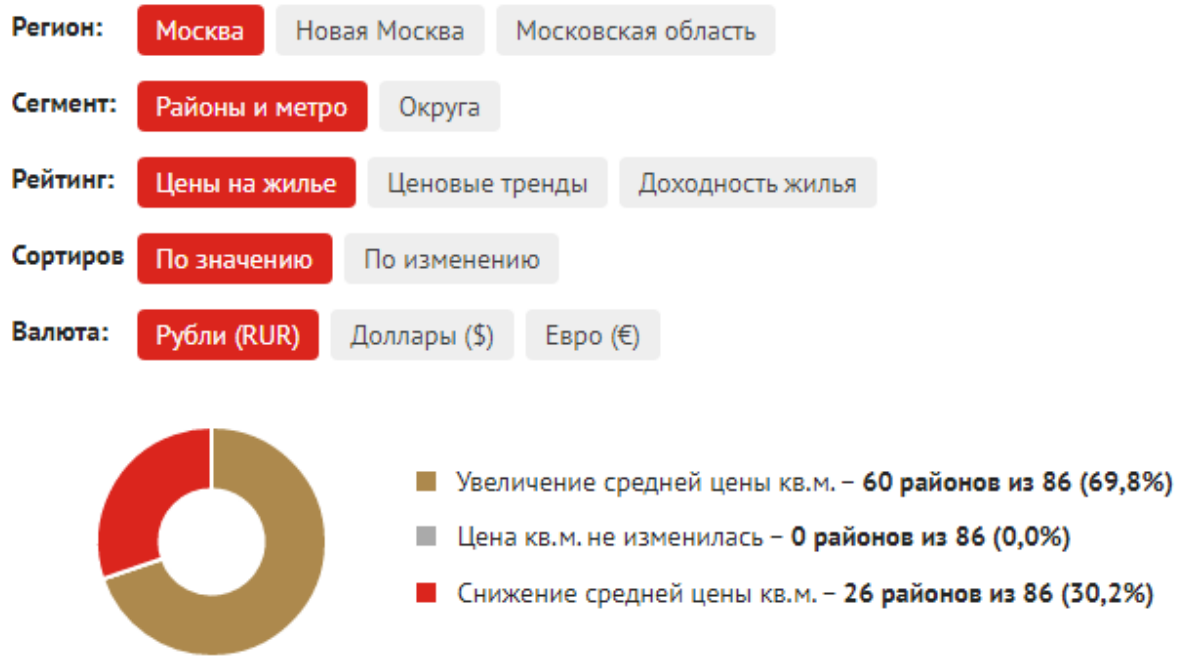
- Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут искажать общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения. Подробнее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

В феврале ситуация на рынке недвижимости была примерно такой же, как в январе – цены колебались в пределах нескольких десятых процента, консолидируясь на новых уровнях после прошлогоднего снижения. За счет возвращения на рынок части квартир, снятых с продажи перед новым годом, объем предложения вырос примерно на 5% относительно января. В принципе, это немного, но надо учитывать, что число квартир в экспозиции и без того находилось на уровнях, близких к максимальным.

Активизация рынка весной должна принести больше ясности на рынок недвижимости, но глобальный тренд на сползание цен вниз пока сохраняется. Стратегических предпосылок для перелома ситуации нет: ажиотажный рост цен в 2020-2021 г., не подкрепленный соответствующим ростом экономики и доходов населения, привел к образованию пузыря на рынке недвижимости, который при нынешнем соотношении спроса и предложения будет постепенно сдуваться – см. «Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2023 год от IRN.RU». Читать полностью: https://www.irn.ru/index/[36]

Рейтинг районов и метро Москвы по ценам на квартиры

Небольшой прирост стоимости метра по итогам февраля в основном обусловлен дешевыми сегментами, которые сильнее подешевели в прошлом году и теперь, соответственно, корректируются вверх. Это хорошо видно в разрезе географии: по итогам февраля в лидерах рынка оказались только бюджетные округа – Юго-Восточный, Северный и Восточный. Подробнее читайте в обзоре рынка недвижимости Москвы по итогам февраля 2023 года



[36] https://www.irn.ru/index/

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

Это средняя цена квадратного метра жилья по районам. Подробнее →

№	изм	районы	метро	Фев 23	Янв 23
1		Остоженка	Кропоткинская, Парк культуры	476 904	-0,5%
2		Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	471 545	-0,6%
3		Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	459 600	+0,7%
4		Якиманка	Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская	452 147	+0,2%
5		Центр Москвы	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	447 844	-0,6%
6		Хамовники	Лужники, Спортивная, Фрунзенская	436 763	+1,0%
7		Пресненский	Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года	374 331	+0,2%
8		Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	365 445	-0,6%
9		Замоскворечье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	360 336	-0,8%
10		Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар	356 533	0,0%
11		Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	354 079	-0,7%
12	+1	Беговой	Белорусская	350 694	+0,5%
13	-1	Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	350 540	+0,1%
14		Гагаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	339 234	+0,4%
15		Донской	Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская	332 364	+0,2%
16		Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёво, Хорошёвская, ЦСКА	312 282	0,0%
17		Филевский парк	Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха	309 444	+0,1%
18	+1	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	308 536	+1,2%
19	+1	Академический	Академическая	302 974	+0,6%
20	-2		Динамо, Петровский парк	301 317	-1,3%
21		Басманный	Бауманская	297 826	-1,0%
22		Алексеевский	Алексеевская, Рижская	291 816	-0,6%
23	+1	Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	290 893	+0,7%
24	-1	Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	290 533	-0,2%
25		Марьина роща, Савеловский	Марьина роща, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	288 854	+0,4%
26		Хорошево-Мневники	Зорге, Мнёвники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская	286 786	+0,3%
27		Сокольники	Красносельская, Сокольники	283 681	-0,4%
28		Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская, Технопарк, Угрешская	279 073	-0,2%
29		Нижегородский	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Новохохловская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская	276 109	+0,6%
30		Крылатское	Крылатское	270 630	-0,3%
31		Останкинский, Ростокино	ВДНХ, Ростокино	265 817	+0,8%
32	+1	Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	263 817	+0,8%
33	-1	Даниловский, Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	263 372	+0,2%
34		Очаково-Матвеевское	Мичуринский проспект, Озёрная	261 512	+0,4%
35		Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская	259 443	+0,2%
36	+1	Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	259 082	+0,7%
37	-1	Можайский, Фили-Давыдково	Кунцевская	258 298	0,0%
38	+1	Кунцево	Молодежная	256 772	+0,7%
39	-1	Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	255 145	-0,4%
40		Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	Коломенская	253 883	+0,2%
41	+1	Соколиная гора	Измайлово, Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электрозаводская	253 851	+0,5%
42	+3	Зюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	252 066	+0,6%
43	+1	Коньково, Обручевский	Беляево, Калужская, Коньково	251 254	+0,1%
44	-1	Головинский	Водный стадион	250 454	-0,6%
45	-4	Преображенское	Преображенская площадь	249 792	-1,5%
46		Строгино	Строгино	248 664	+1,6%
47		Куркино, Молжаниновский		244 034	-0,1%
48		Войковский, Коптево	Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево	243 531	+0,6%
49		Лефортово	Авиамоторная, Андроновка, Лефортово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов	239 441	-0,6%
50		Левобережный, Ховрино	Беломорская, Речной вокзал, Ховрино	234 696	+0,1%
51		Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	231 629	+0,9%
52	+1	Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	230 915	+0,9%
53	-1	Северное Тушино, Южное Тушино	Планерная, Сходненская	230 385	+0,5%
54		Марфино	Владыкино, Лихоборы, Окружная, Петровско-Разумовская	228 201	+0,9%
55		Богородское, Метрогородок	Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив, Улица Подбельского, Черкизовская	227 648	+1,1%

56		Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	226 187	+0,5%
57		Солнцево	Говорово, Румянцево, Солнцево	225 291	+0,4%
58		Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	222 291	+0,3%
59		Северное Медведково	Медведково	221 878	+0,9%
60	+2	Ясенево	Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево	221 417	+1,0%
61	-1	Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный	Верхние Лихоборы, Селигерская	220 943	+0,6%
62	+1	Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	Домодедовская, Орехово	218 837	+0,2%
63	-2	Северное Бутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	218 271	-0,6%
64	+1	Москворечье-Сабурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	217 853	+0,2%
65	-1	Отрадное	Отрадное	217 836	-0,1%
66		Чертаново Южное	Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля	217 684	+0,3%
67		Перово	Перово	217 144	+0,3%
68		Митино	Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе	214 637	-0,1%
69	+1	Теплый Стан	Теплый Стан	214 372	+0,3%
70	-1	Внуково, Ново-Переделкино	Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево, Филатов луг	213 748	0,0%
71		Печатники	Печатники	213 479	+0,2%
72		Рязанский	Окская, Рязанский проспект, Стахановская	213 131	+0,5%
73		Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	212 460	+0,2%
74	+1	Гольяново, Северное Измайлово	Щелковская	211 180	+0,5%
75	-1	Люблино	Волжская, Люблино	211 045	+0,3%
76	+1	Капотня, Марьино	Братиславская, Марьино	210 199	+0,8%
77	+1	Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	209 880	+0,7%
78	-2	Братеево, Зябликово	Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская	209 379	+0,4%
79		Лианозово	Алтуфьево	206 153	-0,2%
80	+1	Лосиноостровский, Ярославский		203 317	+0,3%
81	-1	Восточный, Новокосино	Новокосино	202 712	-1,2%
82	+1	Вешняки, Выхино-Жулебино	Выхино, Юго-Восточная	201 484	+0,8%
83	-1	Южное Бутово	Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Коммунарка, Ольховая, Прокшино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская	199 132	-0,7%
84		Жулебино, Кожухово, Косино-Ухтомский, Некрасовка	Жулебино, Косино, Котельники, Лермонтовский проспект, Лухмановская, Некрасовка, Улица Дмитриевского	194 488	+0,4%

[37]

[37] https://www.irn.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/

Снижение или стагнация: что будет с ценами на жилье в Москве
Эксперты рассказали, как могут измениться спрос, предложение и стоимость вторичного жилья в 2023 году

Большую часть 2022 года цены на вторичном рынке Москвы стагнировали, а объем предложения, сроки экспозиции и конкуренция увеличивались. К концу года собственники все чаще стали давать скидки, увеличилось число объявлений о срочных продажах, цены поползли вниз.

Давление на рынок вторичного жилья в прошедшем году оказали внешнеполитическая ситуация, объявление частичной мобилизации и конкуренция со стороны новостроек. Аналитики рынка недвижимости рассказали, как ситуация на вторичном рынке столицы может измениться в 2023 году.

Объем предложения вторичных квартир в столице в 2022 году вырос до небывалых значений — на 49,7% относительно 2021 года, рассказал руководитель направления вторичной и загородной недвижимости сервиса «Авито Недвижимость» Сергей Хахулин. «К увеличению объема предложения за счет невысокого реализованного спроса дополнительный прирост добавляют инвестиционные лоты в недавно сданных новостройках», — отметила директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова.

Увеличение объема жилья в экспозиции и низкий спрос привели к снижению цен к концу 2022 года, утверждают аналитики. Таким образом, средняя стоимость московской вторички вернулась на уровень конца прошлого года, отметил руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов. По его словам, в декабре 2021 года средняя цена «квадрата» составляла 299 тыс. руб., а в декабре 2022 года оказалась на уровне 302 тыс. руб. за 1 кв. м. «Прирост объема предложения дал возможность покупателю выбирать и торговаться. Мы наблюдали снижение цен, также имел место торг непосредственно при заключении сделок. Размер дисконта при торге вырос и в среднем составлял 5%, тогда как обычный размер скидки при адекватно оцененном объекте составляет 1–2%», — подчеркнула главный аналитик риелторской компании «Миэль» Екатерина Бережнова.

Предложение продолжит расти
Предложение вторичных квартир в Москве продолжит увеличиваться, единогласно утверждают эксперты. «Ожидаем дальнейшего роста квартир в экспозиции, в том числе в связи с пополнением из вчерашних новостроек. Если у конкретной семьи есть запрос на смену класса жилья, это сейчас хорошо можно реализовать, разница между комфортом и бизнесом минимальна. Также 2023 год ожидается под флагом альтернативных сделок», — прогнозирует Дымова из Est-a-Tet.

«Сегодня на вторичном рынке Москвы объем предложения более чем в два раза превышает уровень до начала СВО. Это очень высокий объем, близкий к историческим рекордам, и он не рассасывается, а продолжает нарастать. Люди хотят продать квартиры по самым разным причинам: кто-то не может платить по ипотеке, кто-то начинает продавать инвестиционные квартиры, потому что нужны деньги, кто-то планирует релоцироваться. Реализовать весь накопившийся объем нераспроданного жилья в 2023 году можно только по существенно более низким ценам», — считает руководитель Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко.

Взрывного спроса ждать не стоит
Увеличения покупательской активности в 2023 году эксперты рынка недвижимости не ожидают. «Взрывного роста спроса ожидать в этом году не стоит. Если говорить о массовом спросе, то платежеспособность населения оставляет желать лучшего, а цены на квартиры кусаются. Все, кто хотел и мог купить квартиру, уже сделали это при льготной ипотеке в предыдущие два-три года. И на сегодня на вторичном рынке жилья людей, желающих продать квартиры, гораздо больше, чем тех, кто хочет и может их купить», — утверждает Репченко.

Скорее всего, в наступившем году спрос относительно предложения не претерпит изменений, подтвердила Елена Мищенко из «НДВ-Недвижимости». «В прошлом году мы надеялись, что в сентябре произойдет традиционное оживление рынка, но из-за начала частичной мобилизации этого не произошло. Можно сказать, что это время оказалось потерянным. Если ничего подобного не произойдет в наступившем году, ожидается активизация спроса, которая продлится до начала лета. С сезоном отпусков произойдет традиционный спад по сделкам. С августа люди начнут возвращаться, что приведет к росту спроса», — прокомментировал Мищенко.

В прошлом году одним из основных факторов, поддерживающих вторичный рынок недвижимости, были скидки, напомнил Сергей Хахулин. Он подчеркнул, что все больше собственников соглашались на предоставление дисконта, в среднем на 5–10%. «Если такая же тенденция будет наблюдаться и в

нынешнем году, то выгодные цены могут привлечь покупателей и поддержать спрос, особенно с учетом повышения ставок по ипотеке. Однако серьезного роста в 2023-м не ожидается», — считает аналитик.

Цены снизятся

В 2023 году цены на вторичном рынке жилья Москвы продолжат ползти вниз. «Целевой уровень — снижение стоимости жилья до значений примерно начала 2020 года, то есть до уровней 180–200 тыс. руб. за квадратный метр в среднем. На сегодняшний день квартиры в Москве, согласно индексу стоимости жилья IRN.RU, стоят около 250 тыс. руб. за «квадрат». К концу 2022 года ценовой скачок, случившийся в марте, полностью рассосался. Но цены даже на текущем уровне все еще остаются сильно завышенными, потому что на рынке жилья еще до начала спецоперации раздулся ценовой пузырь», — считает Олег Репченко.

Скорее всего, сползание цен вниз продолжится весь 2023 год, возможно, затронет еще и 2024-й, считает аналитик. «Теряя примерно по 1% в месяц, цены могут вернуться к адекватному уровню начала 2020 года примерно за полтора-два года — то есть снизятся в конечном итоге еще на 15–20% в зависимости от сегмента. Такой сценарий возможен, конечно, при отсутствии каких-то внешних шоков, как положительных, так и отрицательных. Многое в нынешней ситуации зависит от геополитики», — прокомментировал руководитель аналитического центра «IRN.RU».

Если на политической арене не произойдет неожиданных событий, рынок вторичного жилья в Москве ждет снижение цен или некая стагнация, согласилась Мищенко. По ее мнению, стоимость квартир на вторичном рынке может снизиться в пределах 10% в течение года. Схожего прогноза придерживается Юлия Дымова из Est-a-Tet.

«Можно ожидать дальнейшую корректировку цен порядка 10% за год — при условии, что рынок будет развиваться, как сейчас. Однако есть и определенный нюанс, связанный с локациями. Есть конкретные небольшие районы как с ростом цен, так и с заметным проседанием, это тесно связано с уровнем спроса. В ноябре-декабре 2022 года в тех районах, где было зафиксировано заметное вымывание объектов нижнего ценового сегмента, средняя стоимость пошла вверх. В районах с низким покупательским спросом — обратная тенденция: заметный рост предложения и стагнация или снижение цены», — резюмировал аналитик Est-a-Tet. [38]

[38] https://realty.rbc.ru/news/63c01e089a7947135025e750

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок, предложений сопоставимых объектов

При подборе аналогов Оценщик учитывал следующие критерии:

- Передаваемые имущественные права – переуступка по ДДУ
- Типичный способ оплаты
- Официальный застройщик: ООО «Специализированный Застройщик «Перовское»
- Местоположение: ЖК «Перовское 2» Перовское шоссе, 2 Нижегородский район, Москва, 109202
- 2-комнатная квартира
- Этаж-средний (не первый, не последний)
- Заселение до 30 декабря 2024

Таблица 7 -Анализ цен предложений к продаже аналогичных объектов

№	Адрес (местоположение)	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кВ.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Ссылка на источник[39]
1	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	О квартире Количество комнат: 2 Общая площадь: 32.6 м² Площадь кухни: 16 м² Жилая площадь: 10 м² Этаж: 21 из 33 Высота потолков: 2.6 м Санузел: совмещенный Окна: на улицу Отделка: чистовая Способ продажи: переуступка Вид сделки: возможна ипотека	9 250 000,00	32,6	283 742	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_326m_2133et._2729671207
2	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	О квартире Количество комнат: 2 Общая площадь: 46.3 м² Площадь кухни: 15.4 м² Этаж: 24 из 27 Тип комнат: изолированные Высота потолков: 2.8 м Окна: во двор Отделка: чистовая Вид сделки: возможна ипотека.	12 850 000	46,30	277 538	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_463m_2427et._2328806993
3	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	О квартире Количество комнат: 2 Общая площадь: 58.4 м² Площадь кухни: 21.5 м² Жилая площадь: 23.1 м² Этаж: 8 из 27	15 000 000	58,4	256 849	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_584m_827et._2746386393

[39] Скриншоты представлены в Приложении к Отчету

		Высота потолков: 2.6 м Окна: во двор Отделка: чистовая Способ продажи: переуступка				
4	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	О квартире Количество комнат: 2 Общая площадь: 48.6 м² Площадь кухни: 8 м² Жилая площадь: 21.6 м² Этаж: 29 из 33 Тип комнат: изолированные Санузел: раздельный Окна: на улицу, на солнечную сторону Отделка: чистовая Вид сделки: возможна ипотека	13 900 000	48,6	286 008	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_486m_2933et._2791278700
5	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	О квартире Количество комнат: 2 Общая площадь: 48.6 м² Площадь кухни: 16.9 м² Жилая площадь: 21.4 м² Этаж: 17 из 33 Тип комнат: изолированные Высота потолков: 2.6 м Санузел: раздельный Окна: во двор Отделка: чистовая	15 283 825	48,6	314 482	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_486m_1733et._2881791953
6	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	О квартире Количество комнат: 2 Общая площадь: 48.6 м² Площадь кухни: 16.9 м² Жилая площадь: 21.4 м² Этаж: 17 из 33 Тип комнат: изолированные Высота потолков: 2.6 м Санузел: раздельный Окна: во двор Отделка: чистовая	12 798 550	49,45	258 818	https://www.pik.ru/flat/839509
7	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	Этаж 2 из 33 Корпус 3.2 Заселение до 30 декабря 2024 Отделка Готовая отделка Высота потолков 2.62 м	12 277 607	48,39	253 722	https://www.pik.ru/flat/839112

		Прописка Москва Артикул 839112 Секция 2 Номер на этаже 15 Тип 2ES21_6.3-1_T_Z_16				
8	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	Характеристики Тип 2-комн. квартира Площадь 46.04 м² Этаж 33 Срок сдачи 4 кв 2024 Отделка Чистовая Жилая площадь 21.56 м² Площадь кухни 15.25 м² Высота потолков 2.63 м Санузел Раздельный	12 691 548	49,6	255 878	https://www.pik.ru/flat/839717
9	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	Характеристики Тип 2-комн. квартира Площадь 46.04 м² Этаж 33 Срок сдачи 4 кв 2024 Отделка Чистовая Жилая площадь 21.56 м² Площадь кухни 15.25 м² Высота потолков 2.63 м Санузел Раздельный	10 952 000	46,4	236 034	https://mskguru.ru/novostroyki/4644-zhk-perovskoe-2/flat/796399
10	ЖК «Перовское 2» (г. Москва, Нижегородский район, Перовское шоссе, 2)	Характеристики Тип 2-комн. квартира Площадь 49.41 м² Этаж 17 Срок сдачи 4 кв 2024 Отделка Чистовая	12 788 197	49,41	258818	https://www.pik.ru/flat/838918

По результатам проведенного анализа, диапазон предложений аналогичных оцениваемому объектов к продаже, оценщик пришел к выводу о том, что диапазон цен: 236 034 – 314 428 руб. за кВ.м. среднее значение – 268 189 руб. за кВ.м. (без учета корректировок).

Цены на квартиры в новостройках Москвы

Средняя цена за март 2023

324 556 □/м² ↑ 1,53%

База квартир от застройщиков в Москве

Однокомнатные	10 465 758 □	↑ 2,33%	354 021 □/м²	↑ 1,15%
Двухкомнатные	14 096 836 □	↑ 0,32%	294 620 □/м²	↑ 0,39%
Трехкомнатные	17 926 048 □	↑ 1,85%	277 509 □/м²	↑ 2,25%
Многокомнатные (4+)			252 530 □/м²	↑ 0,58%

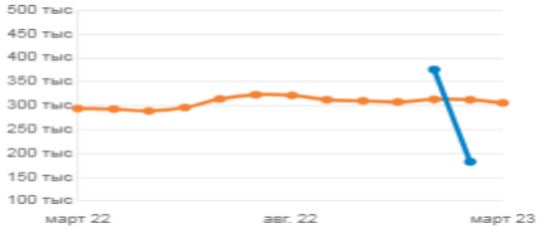
Цены на вторичное жилье

Динамика стоимости новых квартир в Москве

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
март 2023	324 556 □	↑ 1,53%
февраль 2023	319 653 □	↑ 4,01%
январь 2023	307 323 □	↓ 1,35%
декабрь 2022	311 544 □	↓ 2,30%
ноябрь 2022	318 896 □	↓ 2,11%
октябрь 2022	325 784 □	↓ 5,07%
сентябрь 2022	343 216 □	↑ 0,57%
август 2022	341 270 □	↑ 0,68%
июль 2022	338 937 □	↑ 1,95%
июнь 2022	332 454 □	↑ 0,61%
май 2022	330 429 □	↑ 2,64%
апрель 2022	321 927 □	↑ 2,12%
март 2022	315 244 □	

Стоимость квадратного метра по районам

Москворечье-Сабурово	387 614 □/м²	↑ 0,46%
Нагатино-Садовники		
Нагатинский Затон	406 683 □/м²	↑ 14,11%
Нагорный	410 316 □/м²	↑ 5,11%
Нижегородский	306 055 □/м²	↓ 2,09%
Ново-Переделкино	126 664 □/м²	↓ 0,00%
Обручевский	462 022 □/м²	↓ 1,77%



За 5 лет | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017

[40]

[40] https://www.realtymag.ru/moskva/novostroyka/prodazha/prices

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость сопоставимых объектов

Месторасположение является основным фактором ценообразования квартир и недвижимости в целом. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение.[41]

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

[42]

В соответствии с вышеприведенной классификацией, Объект оценки относится к Центрам административных районов города (II).

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2019» под ред. Л.А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» - Нижний Новгород, 2019 – стр. 44-46, е приведена сегментация рынка квартир. В соответствии с ней, Объект оценки относится к классу «Комфорт».

Основными критериями, по которым осуществляется выбор объектов-аналогов, являются:
– права собственности на земельный участок;
– условия финансирования сделки;
– условия продажи и время продажи;
– местоположение;
– физические характеристики.

Основные элементы сравнения

Сравнение оцениваемого объекта с объектами- аналогами проводится по элементам сравнения. Элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Согласно п. 22 ФСО № 7 ,основные элементы сравнения (в части, относящейся к земельным участкам) включают:

– 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);

[41] «Справочник оценщика недвижимости-2019» под ред. Л.А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» - Нижний Новгород, 2019 – стр. 56
[42] Там же -Стр. 60

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее каждый объект-аналог сравнивается с земельным участком, являющимся объектом оценки по ценообразующим факторам, и удельный показатель корректируется по выявленным различиям с тем, чтобы приблизить объект-аналог по своим характеристикам к объекту оценки.[43]

Анализ ценообразующих факторов и ранжирование по степени их влияния на цены квартир

Таблица 10. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 4. Жилье повышенной комфортности

№	Наименование фактора
1	Количество комнат
2	Передаваемые права
3	Стадия строительства (для новостроек)
4	Репутация застройщика (для новостроек)
5	Местоположение
6	Транспортная доступность
7	Развитость инфраструктуры
8	Тип парковки (достаточность парковочных мест)
9	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)
10	Архитектурный облик дома
11	Качество управления, сервисы для жильцов
12	Материал стен
13	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования
14	Состояние подъезда, мест общего пользования
15	Общая площадь (фактор масштаба)
16	Тип (планировка) квартиры
17	Этаж
18	Видовые характеристики квартиры
19	Дополнительные улучшения квартиры
20	Близость от остановок общественного транспорта
21	Техническое состояние дома (степень физического износа)
22	Площадь кухни
23	Уровень отделки квартиры
24	Состояние отделки
25	Количество санузлов
26	Наличие балкона/лоджии
27	Типичный срок экспозиции

[44]

[43] Там же-стр.73-74

[44] Там же – стр. 83

1. *Элемент сравнения – статус населенного*

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 18

Отношение цен однотипных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,81	0,91
2	Санкт-Петербург	0,81	0,74	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,77	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78	0,88
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,79	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78	0,89
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,78	0,89
8	Курортные регионы	0,82	0,76	0,87
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,76	0,87

пункта[45]

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

– транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
– уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
– историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
– состояние окружающей среды, санитарные условия;
– инженерно-геологические условия строительства;
– рекреационная ценность территории;
– престижность территории;
– криминогенная обстановка.[46]

2. *Элемент сравнения – расстояние до метро*[47]

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Москва

Таблица 36

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	от 60 до 90
объект	до 5	**1,00**	1,13	1,22	1,30	1,36
	5-15	0,88	**1,00**	1,08	1,14	1,20
	15-30	0,82	0,93	**1,00**	1,06	1,11
	30-60	0,77	0,87	0,94	**1,00**	1,05
	от 60 до 90	0,74	0,83	0,90	0,96	**1,00**

3. Элемент сравнения – расположение в жилом комплексе

[45] Там же – стр.100
[46] Там же стр.101

[47] Там же стр.137

Обычно под жилым комплексом (ЖК) понимают несколько корпусов зданий, расположенных на ограниченной территории и построенных по единой архитектурной идее. Управление ЖХ и содержание инфраструктуры ведется управляющей компанией. Внутренняя инфраструктура комплекса предназначается для его жителей. Часто дома в жилом комплексе объединяются двором. Совокупность параметров, характеризующих жилой комплекс, таких, как облагороженный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки (для ЖК повышенной комфортности), консьерж, наличие нескольких лифтов, уровень сервиса и степень известности управляющей компании и т.п., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в жилом комплексе. Жилые комплексы, которые включают в себя несколько жилых домов с достаточным количеством жителей, также могут иметь отдельный детсад, школу и больницу.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 41

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,06	1,03	1,09
2	Санкт-Петербург	1,05	1,02	1,09
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,04	1,08
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,05	1,03	1,08
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04	1,09
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03	1,09
8	Курортные регионы	1,05	1,02	1,08
9	Дальневосточные регионы	1,05	1,02	1,08

[48]

4. Элемент сравнения – наличие парковки

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки
3.Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 49

Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,05	1,02	1,07
2	Санкт-Петербург	1,07	1,04	1,09
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,05	1,03	1,07
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,05	1,03	1,07
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,02	1,08
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,05	1,03	1,07
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,03	1,07
8	Курортные регионы	1,04	1,02	1,07
9	Дальневосточные регионы	1,05	1,03	1,07

[49]

[48] Там же стр. 147
[49] Там же – стр. 157

5. *Физические характеристики*

5.1. Материал

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 54

Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными/монолитно-панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,91	0,88	0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,92	0,97
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,90	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92	0,98
8	Курортные регионы	0,93	0,90	0,96
9	Дальневосточные регионы	0,94	0,91	0,97

стен

5.2. Количество комнат [50]

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье

Таблица 68

Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,85	0,81	0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,83	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,98	0,93	1,00
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,86	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,84	0,93
8	Курортные регионы	0,90	0,85	0,94
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,83	0,92

[51]

5.3. Общая площадь (фактор масштаба)

Как известно, на стоимость объектов жилой недвижимости оказывает особое влияние общая площадь, которая состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ.

[50] Там же – стр. 167
[51] Там же – стр. 182

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

[52]

5.4. Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Матрица коэффициентов

Таблица 86

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,07
	последний этаж	0,96	1,00	1,03
	первый этаж	0,93	0,97	1,00

[53]

5.5. Видовые характеристики квартиры

Фактор «видовые характеристики квартиры» отражает визуальный комфорт квартиры для покупателя. Панорамный вид, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или на воду.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 91

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,10	1,06	1,14
2	Санкт-Петербург	1,16	1,12	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,08	1,05	1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,04	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,04	1,11
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,08	1,04	1,11
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04	1,12
8	Курортные регионы	1,08	1,04	1,11
9	Дальневосточные регионы	1,07	1,05	1,10

[54]

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость:

[52] Там же-стр.187
[53] Там же – стр. 207
[54] Там же-стр. 213

- наличие балкона или лоджии,
-физическое состояние дома,

5.6. Внутренняя отделка

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью
в ремонте.

Виды ремонта (уровни отделки)

Таблица 102

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки»[23]
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпатлюются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального

55

Вид ремонта	Характеристика
	состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонты является самым недорогим.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного

56

[55] Там же – стр. 226
[56] Там же –стр. 227

Вид ремонта	Характеристика
	жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

[57]

4.6. Анализ ликвидности Объекта оценки

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	5	3	3	3	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 – 140 кв.м.	3	8	5	4	5	7
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	3	10	6	5	7	8
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	4	2	2	2	3
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	5	3	3	3	4
7	Парковочные места, машино-места	1	4	2	2	2	3

статриэлт 01.04.2021

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

[58]

Согласно вышеприведенным данным, среднее значение срока ликвидности для г. Москвы для квартир первичного рынка, площадью мсенее 100 кв.м., составляет 2 месяца.

[57] Там же –стр. 228

[58] Согласно данным информационного ресурса «СТАТРИЭЛТ» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/)

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1.Основные термины и определения, используемые в Отчете

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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)».

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.

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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.

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.

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

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[59]

Согласование результатов оценки — сведение результатов оценки, полученных в рамках применения различных методов, относящихся к одному или разным подходам, в единый итоговый точечный результат оценки.

Факторы согласования результатов — критерии, имеющие наибольшее значение в рамках проведения оценки для заданной цели, как относящиеся к техническим и экономическим свойствам объекта оценки, так и связанные с отражением интересов сторон гипотетической сделки.

Неопределенность результата оценки — общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной рыночной стоимости оценки, ее приближенный характер.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) — численная характеристика неопределенности результата оценки, выраженная диапазоном значений результата оценки, относительно которого оценщик может с высокой степенью уверенности утверждать, что рыночная стоимость объекта оценки находится в этом диапазоне. Модельная неопределенность оценки — возникает в случае, когда возможно применение нескольких конкурирующих моделей / подходов к оценке рыночными участниками.

Необходимость согласования подходов к оценке — признак модельной неопределенности, а процедуры согласования — попытка ее преодоления.

Имитационное моделирование — метод количественного анализа неопределенности, заключающийся в многократном расчете рыночной стоимости на основе одного алгоритма, но с использованием различных входных данных, заданных соответствующими вероятностными распределениями, отражающими неопределенность исходных данных.

---

[59] Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"

Нечеткое множество — под нечетким множеством А понимают совокупность А = {x;μA(x)}, где μA(x) — функция принадлежности (характеристическая функция), характеризующая степень принадлежности элемента x нечеткому множеству А. Понятие «нечеткое множество» расширяет классическое понятие «множество», позволяя допускать, что функция принадлежности элемента множеству может принимать любые значения в интервале [0, 1], а не только значения 0 или 1. [60]

Вещное право — право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом.

Городская (поселковая) черта — внешняя граница земель города (поселка), которая отделяет их от других категорий земель. Городская черта официально утверждается местными органами власти и является административно-территориальной границей города.

Градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

капитализации годового дохода.

Единица сравнения — единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Земельный кадастр (государственный) — систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Зонирование земель — разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

Износ — в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Износ неустранимый (неисправимый) — в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Кадастровый номер — персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Капитализация — процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в его стоимость на дату оценки.

Категории земли — узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Корректировки (поправки) — прибавляемые или вычитаемые денежные суммы (проценты), учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

Красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Метод дисконтирования денежных потоков — определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод инвестиционной группы — способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.

Метод количественного обследования — оценка восстановительной стоимости на основе детального

[60] Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ССО РОО 1-01-2015

количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.
Метод кумулятивного построения — способ расчета коэффициента капитализации для недвижимости, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.
Метод прямой капитализации — определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.
Метод разбивки по компонентам — оценка восстановительной стоимости здания на основе суммы стоимостей создания его основных строительных компонентов — фундамента, стен, перекрытий и т.п.
Метод сравнения продаж — определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.
Метод сравнительной единицы — оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания.
Мониторинг земель — система наблюдений (съемки, обследований и изысканий) за состоянием земель.
Наиболее эффективное использование — физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимостина ***рынке.***
Недвижимое имущество (недвижимость) — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно — здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.
Ограничения — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.
План земельного участка — чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка. Различают контурный план, без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографический план, на котором в условных знаках и обозначениях показан рельеф на момент последней съемки.
Пожизненное наследуемое владение земельным участком — владение, пользование и ограниченное распоряжение участком, т.е. возможность передачи данного права по наследству.
Полезность — в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обусловливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.
Помещение — пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.
Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком — владение и пользование участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установленного срока.
Потенциальный валовой доход — зто доход, который способен приносить о бъект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.
Право собственности — определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Правовой режим земельного участка — целевое назначение, разрешенное использование и право собственности на земельный участок.
Предложение — число объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.
Прибыль застройщика (инвестора) — предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.
Принцип вклада — заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.
Принцип замещения — означает, что при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.
Принцип изменения внешней среды — предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

Принцип конкуренции — означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.
Принцип наиболее эффективного использования — означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.
Принцип ожидания — определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.
Принцип полезности — означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.
Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них — означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.
Принцип соответствия — состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Принцип соответствия проявляется через профессию и регрессию. Эффект прогрессии заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. Регрессия имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не востребованы рынком, или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта.
Принцип спроса и предложения — означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.
Разрешенное использование — целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременении и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка — диапазон не запрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.
Разрешенное использование земель — эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. Разрешенное использование земель устанавливается градостроительным регламентом.
год.
Реверсия — возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозного периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.
Риск — вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.
Рыночная арендная плата — величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.
Сельскохозяйственные угодья — земельные угодья, регулярно используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья включают пашню, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.
Сервитут — ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственником земельного участка и лицом, требующим сервитута, или решением суда.
Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.
Спрос — это представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.
Территориальные зоны — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.
Техника остатка для зданий и сооружений — оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.
Техника остатка для земельного участка — оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли как остаток после вычета из чистого операционного дохода части,

приходящейся на здания и сооружения.

Улучшения — все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Физический износ — снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Целевое назначение земель — установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на семь категорий земель.

Черта городских и сельских поселений — внешние границы земель городских или сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Чистый операционный доход — действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Экономическая жизнь — период времени, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

Экономический (внешний) износ — уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.[61]

5.2. Описание этапов оценки

Оценка представляет собой упорядоченный целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта недвижимости с учетом потенциального и реального времени в условиях конкретного рынка, которая может быть наиболее вероятной продажной ценой и характеризовать свойства недвижимости как товара, т.е. его полезность и затраты, необходимые для этой полезности.

Поскольку оценка стоимости недвижимости есть процесс упорядоченный и целенаправленный, то его реализация проводится в определенной последовательности. Согласно Федеральному стандарту №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки», утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли № 256 от 20 июля 2007 г., проведение оценки включает следующие этапы.

1 этап. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2 этап. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3 этап. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4 этап. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5 этап. Составление отчета об оценке.

Содержание этапов оценки.

1 этап. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*

Основными задачами этого этапа являются:

- определение цели оценки объекта;
- определение вида стоимости объекта оценки

Определение цели оценки и вида стоимости объекта оценки является основой для выбора методик оценки и, соответственно, оказывает значительное влияние на результат оценки. Далее устанавливается дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Формулируются ограничивающие условия, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества. На этом этапе определяются источники информации, методы оценки недвижимости и затем составляется план работы. Суммируются затраты на проведение оценки недвижимости и оговаривается денежное вознаграждение за проведение оценки недвижимости. Составляется договор на оценку недвижимости.

2 этап. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.*

На этом этапе проводится сбор и обработка следующей информации и документации:

[61] http://www.exp-zentr.ru/slovar_ocenki.htm

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- собирается информация о сегменте рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, а также выбор аналогов объекта оценки и его обоснование.
- осмотр объекта оценки и прилегающей территории, описание юридического статуса объекта недвижимости, физических и экономических характеристик, месторасположение.

На этом же этапе решается еще одна важнейшая задача - установление имущественных прав, связанных с объектом оценки. Факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое или недвижимое имущество удостоверяется выдачей соответствующих свидетельств (информацией из Единого государственного реестра прав).

3 этап. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*

Этот этап является наиболее объемным, его можно разделить на две большие части:

1. Анализ текущего использования объекта оценки и соответственно анализ иных возможных вариантов использования объекта оценки;

2. Непосредственно оценка объекта с применением методов, предусмотренных стандартами оценки.

В 1 части проводится анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки с точки зрения его текущего использования, а также с точки зрения альтернативных вариантов его использования.

Если объектом оценки является недвижимость, то, как правило, анализу наилучшего и наиболее эффективного использования подвергается и земельный участок, на котором расположена оцениваемая недвижимость. При этом земельный участок рассматривается как с точки зрения уже застроенного, так и предположительного вакантного земельного участка.

При проведении этого анализа оценщик должен ответить на следующие основные вопросы:

- правовая обоснованность выбранного варианта использования объекта оценки, в том числе и земельного участка на котором он расположен;
- физическая осуществимость как текущего использования объекта оценки, так и альтернативного;
- финансовая целесообразность как текущего использования объекта оценки, так и альтернативного.

Ответом на эти вопросы должен явиться вывод об наиболее выгодном варианте использования объекта оценки.

После выявления наиболее выгодного варианта использования объекта оценки проводится непосредственно оценка объекта.

В соответствии с российскими и международными стандартами при оценке рыночной стоимости различных объектов, и, в частности, предприятия (компании, фирмы), рекомендуется использовать три основных подхода (концепции), исходя из области применения оценки. Это – затратный, сравнительный и доходный подходы. В следующем разделе Отчета рассмотрим их подробнее.

4 этап. *Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

В разделе 5.6 Отчета более детально рассмотрен данный этап.

5 Этап. *Составление отчета об оценке.*

5.3. Доходный подход

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую

Основное преимущество, которое имеет доходный подход оценки недвижимости по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Доходный подход оценки тесно связан с рыночным и затратным методами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном методе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при корректировке различий рыночного и затратного методов.

Основным недостатком, который имеет доходный подход оценки недвижимости, является то, что он основан на прогнозных данных.

На первом этапе, составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости.

Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управлении, после чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевом относительно первоначальной стоимости выражении - так называется величина реверсии.

На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Существуют следующие методы в рамках доходного подхода:

- капитализации;
- дисконтирования денежных потоков;
- капитализации по расчетным моделям.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода

Капитализация дохода - процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости с учетом риска и времени.

РС = ЧОД/ R,
где РС – рыночная (текущая) стоимость объекта;
ЧОД – чистый операционный доход;
R – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Чистый операционный доход рассчитывают с учетом арендной платы, загрузки объекта, затрат на его эксплуатацию.

$R = I + \Delta$,

где I – доход на капитал, показывает компенсацию, которая должна быть выплачена инвестору за использование его денег (норма отдачи, ставка дисконта);

Δ – норма возврата капитала.

Достоинства и недостатки метода определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Основными предпосылками метода капитализации дохода является:

- величина дохода постоянна, поэтому используют данные за один год;

- не учитывается величина начальных инвестиций;
- используется общий коэффициент капитализации.

Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.

Таблица 9 - Основные этапы процедуры оценки методом капитализации

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:
○ определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
○ расчет ставки капитализации;
○ определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Преимущества метода капитализации доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого - предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Недостатки метода капитализации доходов состоят в том, что:

- применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках;
- метод не рекомендуется использовать, если объект недостроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее - ДДП)

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости, т.е. в конце периода владения планируется перепродажа объекта (реверсия).Применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Таблица 10 - Этапы дисконтирования денежного потока

	Этапы дисконтирования денежного потока:
1.	Определить прогнозный период. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.
2.	Составить прогноз и смоделировать денежные потоки на период функционирования объекта
3.	Определить размер остаточной стоимости от продажи объекта
4.	Определить ставку дисконта. «Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».
5.	Дисконтировать денежные потоки и остаточную стоимость объекта (определить текущую стоимость)
6.	Рассчитать рыночную стоимость. Стоимость объекта недвижимости равна = Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Метод капитализации по расчетным моделям

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем[62].

[62] Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

Таблица 11 - Основные преимущества и недостатки доходного подхода

Преимущества:	Недостатки:
○ Учитывает динамику рынка ○ Учитывает неравномерность структуры доходов ○ Используется, если доход является не стабильным ○ Используется, когда объект находится в стадии строительства	○ Вероятность ошибки на прогнозировании ○ Сложность расчетов

5.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта недвижимости с аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода для оценки недвижимости:
объект не должен быть уникальным;
информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок;
факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода к оценке недвижимости:
1. Изучение рынка - проводится анализ состояния и тенденций рынка,того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.
2. Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки недвижимости; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.
3. Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки
4. Установление стоимости объекта оценки недвижимости путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

[63].

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания[64].

Метод сравнительного анализа продаж

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и её доступности при проведения.

[63] http://www.gkr.su/evaluation_consulting/analyst/stages_value.php

[64] Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

Рассмотрим этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

1.	1. Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложения о покупке продаже объектом, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению;
2.	2. Проверка достоверности информации и анализа типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре;
3.	3. Составления списка объектов - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов;
4.	4. Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого объекта - аналога;
5.	5. Анализ скорректированных цен аналогов и согласования полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)

Валовой рентный мультипликатор - это показатель отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

	Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:
1.	Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
2.	Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
3.	Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4.	По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор: *ВРМ = цена продажи / доход объекта аналога*
5.	Определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
6.	Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- Может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости, т.е. оцениваемая собственность должна находиться на таком рынке, на котором происходят регулярные продажи и покупки конкурентоспособных объектов на основе приносимых ими доходов.
- В полной мере не учитывает разницу в рисках или к нормам возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- Не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод общего коэффициента капитализации (ОКК)

Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется отношением чистого операционного сопоставимого аналога к его цене и используется как делитель к чистому операционному доходу оцениваемого объекта.

Перечислим основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации.

1. Рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
2. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации;
5. Определяется итоговый ОКК как среднее арифметическое расчетных ОКК по всем аналогам: *ОКК = ЧОД / РС аналога*

6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему ОКК по отобранным аналогам[65]

Преимущества	Недостатки
В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей; В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция; Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов; Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.	сложность сбора информации о практических ценах продаж; проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки; зависимость от активности рынка; зависимость от стабильности рынка; сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

5.5. Затратный подход

Затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. При этом:

- затраты на воспроизводство объекта оценки - это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
- затратами на замещение объекта оценки – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При использовании затратного стоимость объекта оценки определяется по формуле:

Соо=Сн-И, где:

Соо–стоимость объекта оценки, руб.;

Сн–стоимость нового строительства объекта оценки, в том числе прибыль инвестора (застройщика), руб.;

И –накопленный износ, руб.

Стоимость нового строительства (восстановительная стоимость) – это стоимость строительства оцениваемого объекта в текущих ценах и соотнесенная к дате оценки.

Стоимость нового строительства или восстановительная стоимость объекта может быть определена на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство объекта оценки в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемой недвижимости, с использованием таких же строительных материалов, стандартов и проектов.

Стоимость замещения - это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта одинаковой полезности по сравнению с объектом оценки, но с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Таким образом, идея затратного подхода заключается в том, что заказчик проведения оценки в результате использования или применения затратного подхода получает информацию о величине затрат на создание объекта оценки в том виде, в котором он находится на момент проведения оценки.

5.6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

Си = Сз * К1+ Сср * К2 + Сд * К3,где:

Си – итоговая стоимость объекта оценки;

Сз – стоимость, полученная затратным подходом;

Сср – стоимость, полученная сравнительным подходом;

Сд – стоимость, полученная доходным подходом;

[65] https://novainfo.ru/article/11404

К1, К2, К3 – соответствующие весовые коэффициенты (К1 + К2 + К3 = 1).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки:

метод ранжированной оценки критериев стоимости;

метод распределения весовых коэффициентов;

метод, разработанный компанией Делойт и Туш;

метод интерполяции на базе Наегли;

метод анализа иерархий (МАИ);

метод логического обоснования.

Метод ранжированной оценки критериев стоимости предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по соответствующей шкале по отдельным критериям. С данной методикой перекликается и процедура обобщения результатов оценки, опубликованная А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 года, которая наиболее часто используется оценщиками и проверена практикой.

Метод распределения весовых коэффициентов заключается в усреднении весомости критериев влияния по каждому подходу.

Методика, разработанная компанией Делойт и Туш, основана на определении удельного веса каждого из полученных результатов оценки путем составления ответов на анкеты, разработанные для каждого подхода оценки.

Метод интерполяции на базе Наегли отличается от других методик тем, что в данном случае не определяется удельный вес стоимостных результатов оценки. В основе метода лежит суждение оценщика о том, какой из трех полученных результатов является наименее достоверным. При этом два наиболее достоверных результата поочередно сопоставляются с наименее объективным с целью определения степени отклонения.

Метод анализ иерархий (МАИ), разработанный американским математиком Томасом Саати, дает возможность проанализировать результаты всех попарно взвешенных вариантов, и систематизировать их. Для этого производится построение обратносимметричных матриц интенсивности проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, которые определяются по специальной шкале интенсивности.

Метод логического обоснования подразумевает проведение оценщиком анализа результатов по каждому из подходов путем логических рассуждений о качестве используемой исходной информации и соответствии применяемых подходов цели и задаче оценки без применения математического аппарата.

При оценке бухгалтерской справедливой стоимости активов для целей МСФО могут применяться те же самые рекомендации по применению и согласованию подходов, что и при определении рыночной стоимости. Равно как и в МСО, в п. 62 МСФО 13 при определении справедливой стоимости признается использование наиболее приемлемых на соответствующем рынке методов из состава трех подходов к оценке — сравнительного, затратного и доходного. В п. 63 МСФО 13 отмечается, что в некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки, тогда как в других случаях — использование нескольких методов оценки. Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то «результаты каждого метода должны рассматриваться в контексте разумности диапазона значений, обозначенного данными результатами. Итоговая величина справедливой стоимости представляет собой значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно отражает справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах». Наличие больших разбросов требует их экономического обоснования и проверки правильности применения каждого из методовПрямых запретов или прямых рекомендаций по использованию процедур экспертного взвешивания результатов различных подходов при определении итоговой справедливой стоимости в МСФО 13 не содержится. Однако п. 65 может интерпретироваться как предусматривающий такую возможность. Тем не менее из контекста и логики МСФО 13 вытекает, что при оценках бухгалтерской справедливой стоимости различного имущества обычно предполагается наличие приоритетного подхода, на котором следует основывать итоговую оценку справедливой стоимости.

Рекомендации по применению подходов и методов оценки в МСФО 13 связаны с тем, что при наличии достаточного количества данных применяемые методы оценки должны стремиться

максимизировать использование наблюдаемых на рынке входных переменных и свести к минимуму использование ненаблюдаемых входных переменных. Качественная характеристика «рыночности» получаемых итоговых оценок справедливой стоимости (так называемые уровни справедливой стоимости) как раз связана с общей степенью зависимости итогового результата от наблюдаемых рыночных переменных / входных данных в примененных методах оценки:

– входные данные 1-го уровня — это котируемые на активных рынках (некорректируемые) цены в отношении активов или обязательств, идентичных измеряемому, к информации о которых юридическое лицо может получить доступ на дату измерения (МСФО 13, п. 76);

– входные данные 2-го уровня — входные данные, помимо рыночных цен, относящихся к 1-му уровню, которые прямо или косвенно наблюдаются в отношении измеряемого актива или обязательства (МСФО 13, п. 81);

– входные данные 3-го уровня — не наблюдаемые на рынке параметры в отношении измеряемого актива или обязательства, которые основываются на моделях или суждениях оценщика, но тем не менее должны отражать допущения, которые участники рынка.

Как правило, измерения справедливой стоимости различных активов и обязательств с помощью методов оценки (помимо непосредственного наблюдения текущих рыночных цен на идентичные активы, не требующего оценочных суждений) будут приводить к оценкам справедливой стоимости, относимым ко 2-му или 3-му уровню рыночной иерархии. Систематический анализ всей совокупности использованных входных переменных в рамках применения того или иного подхода позволит оценщику сделать вывод о принадлежности полученного показателя справедливой стоимости к соответствующему уровню иерархии. Если оценщик базирует итоговую оценку справедливой стоимости на результате приоритетного подхода, то указываемый им уровень иерархии итоговой справедливой стоимости должен совпадать с определенным уровнем иерархии результата приоритетного подхода. В случае проведения процедур экспертного взвешивания результатов каждого из примененных подходов уровень иерархии итоговой оценки справедливой стоимости определяется наименьшим из уровней иерархии результатов примененных подходов (если в экспертном согласовании участвует результат оценки 3-го уровня иерархии, то итоговое согласованное значение справедливой стоимости также будет относиться к 3-му уровню иерархии).

Следует отметить, что конечное решение об отнесении полученных итоговых оценок справедливой стоимости к тому или иному уровню иерархии является исключительной компетенцией экономического субъекта, подготавливающего отчетность.

В МСФО 13 отмечается, что нарушение принципа последовательности применения методов оценки бывает целесообразным при возникновении следующих условий: – развитие новых рынков; – получение новой информации; – когда ранее используемая информация перестает быть доступной; – когда совершенствуются методы оценки; – изменяются рыночные условия[66]

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

В соответствии с Заданием на оценку в данном отчете необходимо установить справедливой стоимость.

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

- 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;

[66] Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков (СНМД РОО) Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами СНМД РОО 04-070-2015

- 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.

6.1. Затратный подход

Затратный подход (costapproach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью,

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

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

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 25 «ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)" (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода к оценке.

6.2. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливой стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить

поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.
- Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта.

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

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

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам- аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным. Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью мебелированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 12 «ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)" (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел невозможным использовать доходный подход.

6.3. Сравнительный (рыночный) подход

Рыночный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами- аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя рыночный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Рыночный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка справедливой стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;

2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;

3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект - квартира. На рынке недвижимости в открытом доступе представлено достаточное количество информации для реализации Сравнительного подхода.

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

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

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 5 «ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)" (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел возможным и необходимым применить рыночный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества

на основе рыночного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Справедливая стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости; Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземнойотдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. Метод количественных корректировок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения. Данный метод определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом количественных корректировок используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объектасложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{n} \alpha_i \times V_{PCi},$$

VPC - справедливая стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
n - количество аналогов;
VPCi - справедливая стоимость объекта оценка с использованием

Определение стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Оценщик выделил следующие элементы сравнения

№ п/п	Элемент сравнения
1	Состав передаваемых имущественных прав
2	Условия финансирования
3	Рыночные условия
4	Условия продажи
5	Местоположение, расстояние до метро
6	Этаж
7	Площадь
8	Количество комнат
9	Состояние отделки

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости.

На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался следующими критериями поиска:

- местоположение: РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе
- квартира в жилом доме жилого комплекса «Перовское 2», Корпус 3.2.
- дата предложения: ближайшая к дате оценки.
- Площадь: сопоставима с объектом оценки
- Количество комнат - 2
- Этаж: не первый, не последний
- Площадь – сопоставима с объектом оценки

Различия по элементам сравнения объектов – аналогов с объектом оценки учитываются путем проведения процентных (относительных) корректировок.

Таблица 12 – Сравнительные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ссылка на источник		https://www.pik.ru/flat/839509	https://www.pik.ru/flat/839112	https://www.pik.ru/flat/839717	https://mskguru.ru/novostroyki/4644-zhk-perovskoe-2/flat/796399	https://www.pik.ru/flat/838918
Адрес	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2
Цена предложения, руб.	?	12 798 550	12 277 607	12 691 548	10 952 000	12 788 197
Общая площадь, кВ.м.	49,6	49,45	48,39	49,6	46,4	49,41
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Материал стен дома	Монолитный, панельный	Монолитный, панельный	Монолитный, панельный	Монолитный, панельный	Монолитный, панельный	Монолитный, панельный
Год сдачи	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Этажность	33	33	33	33	33	33
Этаж	31	21	2	33	24	17
Состояние отделки	Чистовая	Чистовая	Чистовая	Чистовая	Чистовая	Чистовая
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	
Расстояние до метро, пешком	10 минут м. Нижегородская	10 минут м. Нижегородская	10 минут м. Нижегородская	10 минут м. Нижегородская	10 минут м. Нижегородская	10 минут м. Нижегородская

Таблица 13 – Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Описание	Квартира (жилое помещение)	Квартира (жилое помещение)	Квартира (жилое помещение)	Квартира (жилое помещение)	Квартира (жилое помещение)	Квартира (жилое помещение)
Цена предложения, руб.		12 798 550,00р.	12 277 607,00р.	12 691 548,00р.	10 952 000,00р.	12 788 197,00р.
Площадь, кв.м.	49,60	49,45	48,39	49,6	46,4	49,41
Цена, руб. за 1 кв.м.		258 818,00р.	253 721,99р.	255 877,98р.	236 034,48р.	258 817,99р.
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.за 1 кв.м.		258 818,00р.	253 721,99р.	255 877,98р.	236 034,48р.	258 817,99р.
Условия финансирования	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж	Единовременный денежный платеж
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.за 1 кв.м.		258 818,00р.	253 721,99р.	255 877,98р.	236 034,48р.	258 817,99р.
Рыночные условия	03.2023	03.2023	03.2023	03.2023	03.2023	03.2023
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.за 1 кв.м.		258 818,00р.	253 721,99р.	255 877,98р.	236 034,48р.	258 817,99р.
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,50	-5,50	-5,50	-5,50	-5,50
Скорректированная цена, руб.за 1 кв.м.		244 583,01р.	239 767,28р.	241 804,69р.	223 052,59р.	244 583,00р.
Местоположение, расстояние до метро	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2, 10 мин. До м. Нижегородская	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2, 10 мин. До м. Нижегородская	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2, 10 мин. До м. Нижегородская	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2, 10 мин. До м. Нижегородская	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2, 10 мин. До м. Нижегородская	РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2, 10 мин. До м. Нижегородская
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректиров		244 583,01р.	239 767,28р.	241 804,69р.	223 052,59р.	244 583,00р.

анная цена, руб.за 1 кв.м.						
Этаж	31	21	2	33	24	17
Корректировка, %		*0,00*	*-3,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Скорректированная цена, руб.за 1 кв.м.		244 583,01р.	232 574,26р.	241 804,69р.	223 052,59р.	244 583,00р.
Площадь, кВ.м.	*49,60*	49,45	48,39	49,6	46,4	49,41
Корректировка, %		*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Скорректированная цена, руб.за 1 кв.м.		244 583,01р.	232 574,26р.	241 804,69р.	223 052,59р.	244 583,00р.
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Корректировка, %		*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Скорректированная цена, руб.за 1 кв.м.		244 583,01р.	232 574,26р.	241 804,69р.	223 052,59р.	244 583,00р.
Состояние отделки	*чистовая*	*чистовая*	*чистовая*	*чистовая*	*чистовая*	*чистовая*
Корректировка, %		*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Скорректированная цена, руб.за 1 кв.м.		244 583,01р.	232 574,26р.	241 804,69р.	223 052,59р.	244 583,00р.
Количество корректировок		*1*	*2*	*1*	*1*	*1*
Весовые коэффициенты		0,214285714	0,142857143	0,214285714	0,214285714	0,214285714
Итоговая стоимость руб. за 1 кв.м.			***237 658,46***			
Итоговая стоимость[67] квартиры площадью 49,6 кв.м. 11 771 048 рублей[68]						

Таблица 14- Проверка данных на однородность выборки

	объект-аналог №1	*объект-аналог №2*	*объект-аналог №3*	*объект-аналог №4*	*объект-аналог №5*
Цена предложения, руб. за кв.м.	258 818,00р.	253 721,99р.	255 877,98р.	236 034,48р.	258 817,99р.
Математическое ожидание (среднее значение)	252 654,09				
Среднеквадратическое отклонение	9 535,88				
Коэффициент вариации	*4%*				
Пороговое значение	*<33%*				
Вывод	*выборка однородна*				

Коэффициент вариации *характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру*

[67] Округленно, по математическим правилам округления до целых числа

рассеивания, выраженную в процентах. Вычисляется по формуле: $v = \frac{\sigma \cdot 100}{\bar{x}}\%$ *, где* ***v*** *– коэффициент вариации;*

σ– среднеквадратичное отклонение;

x *– математическое ожидание*

В нашем случае, он 4%. В статистике принято, что если значение коэффициента вариации не превышает 33%,[69]***совокупность считается однородной.***

Значение итоговой стоимости – ***237 658,46*** *руб. за кв.м., соответствует рыночным данным. Среднее расхождение оценок рыночной стоимости, выполненных профессиональными оценщиками по стандартным методикам, составляет 12,8 – 16,0%.*

По мнению Оценщика в данном исследовании допустимо применение минимальной средней величины доверительного интервала в размере:

14,5 % (Источник: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Издание, обновленное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А. 2018 г.», разработанные авторским коллективом Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр. 33).

Обоснование и расчет корректировок

1 Состав передаваемых имущественных прав

Ключевым фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость объектов недвижимости, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных объектов, принадлежащих на праве собственности, при этом стоимость прав краткосрочной аренды ниже стоимости прав долгосрочной аренды, при прочих равных условиях.

Поскольку между оцениваемым объектом и отобранными объектами сравнения не были выявлены различия по составу передаваемых прав, Оценщиком не вводились корректировки по данному ценообразующему фактору.

2 Условия финансирования

Под условиями финансирования понимается способ оплаты сделки по купле-продаже объектов недвижимости. Оплата сделки может быть осуществлена за счет собственных денежных средств, кредитных средств, оплаты на условиях рассрочки.

В отношении оцениваемого объекта недвижимости и отобранных аналогов предполагается типичный способ оплаты: единовременная оплата. Оценщиком не проводился анализ зависимости стоимости объектов недвижимости от условий финансирования поскольку все аналоги, используемые для оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов предложены на открытом рынке на типичных рыночных условиях финансирования.

3 Рыночные условия

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поскольку предложения к продаже объектов-аналогов максимально близки к дате оценки, корректировка по данному элементу не проводилась

4 Условия продажи

Для рынка купли-продажи объектов недвижимости характерно снижение цены предложения объектов, которое достигается в результате торга между продавцом и покупателем.

Величина скидки на торг определялась по следующим данным:

[69] Постановление Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 147

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,5%	3,4%	7,6%
2	Санкт-Петербург	6,9%	4,5%	9,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,5%	3,7%	7,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,7%	3,5%	7,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	3,1%	7,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,7%	3,7%	7,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,6%	3,3%	7,9%
8	Курортные регионы	5,1%	3,1%	7,0%
9	Дальневосточные регионы	5,8%	3,4%	8,2%

[70]

И составила -5,5% как среднее значение для г. Москва.

5 Местоположение, расстояние до метро

Объект оценки и объекты-аналоги расположены по адресу:РФ, Москва, Юго-Восточный административный округ, Нижегородский район, Перовское шоссе, ЖК «Перовское 2» Корпус 3.2, сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

6 Этаж

7 Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,3,4,5 расположены с 14 этажа и выше, корректировка не требуется. Объект аналог №2 расположен на 2 этажен, корректировка составила 0,97 или -3% в соответствии с :

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, подоконник, балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,86	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
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 зданий с 1-м этажом коммерческого назначения	0,80	0,97	0,93
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	0,97	1,07	1,01
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	4,6%	10,8%	7,2%

*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличивается в пределах верхней границы.

[70] «Справочник оценщика недвижимости-2019» под ред. Л.А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» - Нижний Новгород, 2019 –стр. 286

[71]

8 Площадь

Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3.4– квартиры площадью 30-50 кв.м., корректировка не требуется.

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

[72]

9 Количество комнат

Объект оценки и объекты-аналоги – двухкомнатные квартиры, на основании Справочника, 3-комнатные квартиры и более находятся в одной группе, корректировка не требуется.

Матрица коэффициентов

Таблица 66

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

[73]

10 Состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги – чистовая отделка, корректировка не требуется.

Согласно п. 22 в ФСО № 1 оценщик должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Полученные откорректированные данные по стоимости единицы сравнения нескольких аналогичных объектов, используем для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины:

xср = å(x1 ´ k1 + x2 ´ k2 + x3 ´ k3 + ... + xn ´ kn)

где, xср – средняя взвешенная;

x1, x2, …. xn– стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта; k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весовых коэффициентов был произведен по следующей формуле:

$$k = \frac{1/(|S_{1\ldots n}| + 1)}{\frac{1}{|S_1| + 1} + \frac{1}{|S_2| + 1} + \cdots + \frac{1}{|S_n| + 1}},$$

где k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1…n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога; Sn – сумма корректировок n-го аналога.

Итоговая стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составила 11 771 048 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят одна тысяча сорок восемь) рублей.

[71] https://statrielt.ru/

[72] «Справочник оценщика недвижимости-2019» под ред. Л.А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» - Нижний Новгород, 2019 - Стр. 187

[73] Там же – стр. 180

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

7.1. Описание процедуры согласования

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости. Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости – беспристрастное, экспертное и обоснованное суждение квалифицированного, профессионального специалиста-оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку. Итоговая величина стоимости в отчете об оценке может быть представлена в виде одного числа, диапазона стоимостей или в обоих вариантах. В соответствии с требованиями к отчету величина стоимости дается в виде единой рублевой суммы, представляющей точечную величину оценки. Это является наилучшим вариантом проведенного оценщиком расчета.[74]

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке недвижимости, являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Критерий А. Достаточность и достоверность информации. В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчетах, Оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Определяется Оценщиком экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта. Определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

Оценщиком в данном Отчете был применен только сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

[74] http://bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/land_registry/867561.pdf

7.2. Заключение о стоимости

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на основании анализа и расчетов, изложенных в данном Отчете об оценке, итоговая стоимость объекта оценки, по состоянию на «12» марта 2023 года, составила:

11 771 048 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят одна тысяча сорок восемь) рублей.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	*Объект оценки*	*Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, руб.*	*Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, (итоговая стоимость), руб.*	*Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, руб.*
1	*Имущественные права по Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв.)-2/31/9(2) на жилое помещение (квартиру), расположенное в строящемся многоквартирном доме по строительному адресу: Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2., со следующими характеристиками: условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв. м.*	Обоснованно не применялся	***11 771 048 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят одна тысяча сорок восемь) рублей.***	Обоснованно не применялся

7.3. Заявление о соответствии

Представленные в Отчете факты в соответствии с предоставленными сведениями правильны и соответствуют действительности.

Проведенный анализ, заключения, полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в Отчете допущений и ограничительных условий и является субъективным непредвзятым профессиональным суждением Оценщика.

Образование и профессиональная квалификация Оценщика соответствуют необходимым требованиям.

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

Оценщик, подписавший Отчет, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в частности, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года № 25095; Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-Ф; Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. №156-ФЗ; Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество

оценщиков» (СПОД РОО 2020), утв. Советом РОО 29.12.2020, протокол №29., с соблюдением правил деловой и профессиональной этики.
Оценщик гарантирует не разглашение информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от Заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 №117-ФЗ.

2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ .

5. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

6. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

7. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков / Приказ Министерства экономического развития РФ № 540 от 01 сентября 2014.

8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

9. Федеральные стандарты оценки:

9.1. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200.

9.2. «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200.

9.3. «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200.

9.4. «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200.

9.5. «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200.

9.6. «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200.

9.7. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

9.8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

9.9. Свод стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утв. Советом РОО 29.12.2020, протокол №29.

10. Указание Банка России от 25.08.2015 № 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.10.2015 N 39234).

11. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"

Методические материалы

12. Справочник Лейфера «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости», 2014 г., для производственных объектов (неактивный рынок) для продажи.

13. Оценка стоимости земельных участков – Ю.Н. Жулькова, О.О. Орлова – учебное пособие, Н.Н.,2016.

14. «Методы оценки недвижимости» Тарасевич Е.И. (Технобалт, СПб, 1995г.

15. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е.И. (Издательство СПбГТУ, СПб, 1997г

16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. Рутгайзера В.М. (Дело, М., 1998г.)

17. «Основы оценки стоимости недвижимости» под ред. Белокрыс А.М. (Международная

академия оценки и консалтинга, М., 2004г.);

18. «Оценка собственности» Румянцева Е.Е. (Инфра-М, М., 2005г.);

19. «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. (Финансы и статистика, М., 2005г.).

ИНТЕРНЕТ-ресурсы

https://egrul.nalog.ru/index.html

https://rosreestr.gov.ru/

https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

http://www.rview.ru/rynok.html

https://bigland.ru/o_kompanii/poleznye_stati/kategorii_zemelnyh_uchastkov_v_rf_2018/

https://zakadom.ru/rynok_zemli

http://www.exp-zentr.ru/slovar_ocenki.htm

https://torgi.gov.ru/l

https://chelstat.gks.ru/

http://www.newkremenkul.ru/newkr.php.

https://ru.wikipedia.org/wiki/Новый_Кременкуль

https://yandex.ru/maps/geo/chelyabinskaya_oblast/53000088/?ll=105.911827%2C57.015797&z=3

https://pravmin74.ru/

https://chelyabinskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

http://mineco174.ru/htmlpages/Show/protectingthepublic/2016/31ZemelnyjfondCHelyabinskojo

https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost

9. ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве

Отдел обработки документов № 2 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
полное наименование органа регистрации прав

16.11.2022г. №КУВД-001/2022-49762895

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:	
	Кадастровый номер:	77:04:0000000:6177
	Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2
	Категория земель:	Земли населенных пунктов
	Вид(ы) разрешенного использования:	2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7.1. Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
	Площадь:	48665
2	Правообладатель (правообладатели):	не установлен

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 2

3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют, доля в праве данные отсутствуют/данные отсутствуют, данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
	5.1	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022, Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022 г. б/н от 07.11.2022
		дата государственной регистрации:	13.10.2022
		номер государственной регистрации:	77:04:0000000:6177-77/060/2022-3267
		объект долевого строительства:	квартира № 873, этаж № 31, 49.6 кв.м
		участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма Групп», ИНН: 5410071220, ОГРН: 1175476116420
		сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
		способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
		сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:		данные отсутствуют
11	Получатель выписки:		Алпаров Салават Фидаильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма Групп», 5410071220

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 3

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве

Отдел обработки документов № 2 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
полное наименование органа регистрации прав

16.11.2022г. №КУВД-001/2022-49762895

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:	
	Кадастровый номер:	77:04:0000000:6226
	Местоположение:	г. Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной железной дорогой, г. Москва
	Категория земель:	Земли населенных пунктов
	Вид(ы) разрешенного использования:	2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.2 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 2

	Площадь:	6577
2	Правообладатель (правообладатели):	Акционерное Общество "Специализированный застройщик "Перовское", ИНН: 7709868551, ОГРН: 5107746062232
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, 77:04:0000000:6226-77/051/2021-5 08.11.2021
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан:	данные отсутствуют
11	Получатель выписки:	Алпаров Салават Фидаильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма Групп», 5410071220

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2)

г. Москва 07.10.2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРОВСКОЕ", именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, в лице Есаковой Екатерины Евгеньевны, действующей на основании Доверенности, выданной АО "Специализированный застройщик "Перовское" 10.06.2022 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, за реестровым номером 77/535-н/77-2022-10-685 , с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "ТЕТИС Кэпитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рантье» под управлением ООО «ТЕТИС Кэпитал» в лице Генерального директора Шевелевой Оксаны Викторовны, действующей на основании Устава,

далее по тексту «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – Многоквартирный жилой дом, количество этажей: 2-27-34, в том числе 1 подземный, общая площадь 53 843,4 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта: Стеновые панели с облицовкой керамической фасадной плиткой, материал перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А++, сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: **Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2**.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства **-** площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Проектная площадь без понижающего коэффициента Объекта** долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего

коэффициента, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.8. **Проектная общая жилая площадь Объекта** долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-04-055731 от 23.09.2020 г., зарегистрированный 29.09.2020 г. за № 77:04:0000000:6177-77/051/2020-2 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в редакции дополнительных соглашений. Объект права – земельный участок, площадью 48 665 (сорок восемь тысяч шестьсот шестьдесят пять) кв.м, кадастровый номер: 77:04:0000000:6177, по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7.1. Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по

воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра»;

- Договор купли-продажи земельного участка от 18.10.2021 г. Право собственности Застройщика зарегистрировано 08.11.2021 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за номером 77:04:0000000:6226-77/051/2021-5. Объект права – земельный участок, площадью 6 577 (шесть тысяч пятьсот семьдесят семь) кв.м, кадастровый номер: 77:04:0000000:6226, местоположение: г. Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной железной дорогой, г. Москва, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7.1 - Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9; 3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом; 4.2 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра»;

- Разрешение на строительство № 77-167000-020294-2022 от 30.06.2022 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, назначение: Квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 873, этаж расположения: 31, номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 49,60 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 49,60 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 49,60, Проектная общая жилая площадь 22,79 , количество комнат: 2:
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 12,65 кв.м
условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 10,14 кв.м
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 26,81 кв.м в количестве 5 шт.:
наименование помещения: кухня, проектной площадью: 16,83 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,28 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 1,33 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 2,95 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,42 кв.м,

расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.
Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **11 231 721,60 (Одиннадцать миллионов двести тридцать одна тысяча семьсот двадцать один рубль 60 копеек)**, что соответствует долевому участию в строительстве **49,60** кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **226 446,00 (Двести двадцать шесть тысяч четыреста сорок шесть рублей 00 копеек)** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующем порядке:
Цена Договора в размере 11 231 721,60 (Одиннадцать миллионов двести тридцать одна тысяча семьсот двадцать один рубль 60 копеек) вносится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии на счет эскроу, открываемый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).
Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.
В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора

считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.8. Стороны пришли к соглашению о том, что если до момента полного поступления Цены Договора на счет эскроу Объект недвижимости будет введен в эксплуатацию, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить Цену Договора (в полной или оставшейся части) путем перечисления денежных средств в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.3. настоящего Договора, на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в настоящем Договоре.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода - 30.10.2024 г.

5.1.2. окончание периода - не позднее 30.12.2024 г.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.

5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

5.6. В случае, если выявленные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.5.5 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийного срока, указанного в п. 6.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями настоящего Договора.
Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несущественными недостатками, при условии наличия у ЗАСТРОЙЩИКА Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 5.4 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

5.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора), при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.9. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 5.4. настоящего Договора.

5.10. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.11. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинает исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой

собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что при заключении настоящего Договора им были соблюдены все требования законодательства, установленные для порядка совершения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА данной гражданско-правовой сделки, в том числе:
- единоличный исполнительный орган УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обладает полномочиями на подписание настоящего Договора и совершения действий по его государственной регистрации и исполнению;
- получены одобрения настоящего Договора всеми органами, одобрение которых предусмотрено действующим законодательством и внутренними документами УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
- отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не

являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или

Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15.2. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте pik.ru.

14.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Поэтажный план
- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРОВСКОЕ", 109029, г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАНСКИЙ, ПРОЕЗД СИБИРСКИЙ, Д. 2 СТР. 2, ЭТАЖ 4, ЧАСТЬ КОМ. 12, ИНН 7709868551, КПП 770901001, ОГРН 5107746062232, р/счёт 40702810600060001140 в БАНК ВТБ (ПАО), к/счёт 30101810700000000187, БИК 044525187;
УИН: 1516156432.
Адрес для направления корреспонденции: 109029, г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАНСКИЙ, ПРОЕЗД СИБИРСКИЙ, Д. 2 СТР. 2, ЭТАЖ 4, ЧАСТЬ КОМ. 12.

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Общество с ограниченной ответственностью "ТЕТИС Кэпитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рантье» под управлением ООО «ТЕТИС Кэпитал», 129090, г. Москва, Ботанический пер., д.5, ИНН 7709853192, КПП 770201001, ОГРН 1107746374262, р/счёт 40701810626800000111 в БАНК ВТБ (ПАО) г. Москва, к/счёт 30101810700000000187, БИК 044525187, номер телефона +79263035337, адрес электронной почты OSheveleva@tetis-capital.ru.
Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: OSheveleva@tetis-capital.ru , номер телефона +79263035337
Адрес для направления корреспонденции: 129090, г. Москва, Ботанический пер., д.5

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

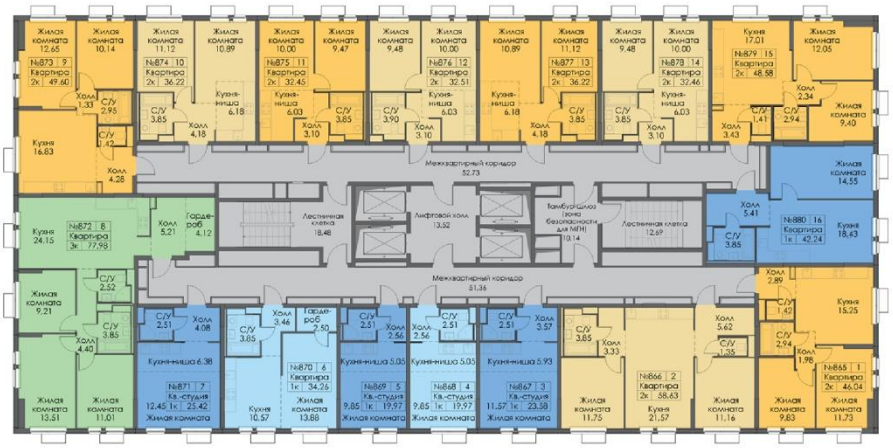
ПИК

Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, шоссе Перовское, земельный участок 2; Москва, адресные ориентиры: 1-й участок Горьковского направления Московской железной дороги от пересечения с Курским направлением Московской железной дороги до пересечения с Московской окружной дорогой, корпуса 3.1, 3.2, секция 2, этаж 31

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2)
от 07.10.2022 г.

Поэтажный план

Секция 2 Этаж 31



Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины не

устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений. Направление и сторона открывания дверей нанесены условно, для обозначения расположения дверей.

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

ПИК

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2)
от 07.10.2022 г.

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

1. Санузлы

1.1. Полы:

- Укладка керамической плитки в объеме проекта

1.2. Потолки:

- Установка натяжного или подвесного потолка, или окраска потолков водоэмульсионной краской или листовой ЛДСП панелью

1.3. Стены:

- Укладка керамической плитки в объеме проекта

1.4. Проемы:

- Установка вентиляционных решеток в объеме проекта

1.5. Оконечные устройства электрики:

- Установка оконечных устройств в объеме проекта

1.6. Сантехнические работы:

- В квартирах с двумя С/У: Установка Ванны по проекту (Душевой поддон не устанавливается)
- В квартирах с одним С/У: установка Ванны или Душевого поддона в зависимости от проекта
- Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объёме проекта.
- Установка унитазов, раковин и смесителей в объеме проекта
- Устройство экрана под ванны

2. Жилые комнаты, кухни, холлы и внутриквартирные коридоры

2.1. Полы:

- Укладка керамической плитки в объеме проекта
- Установка плинтуса
- Установка порогов
- Устройство полов из ламината в объеме проекта

2.2. Потолки:

- Установка натяжного потолка или окраска потолков водоэмульсионной краской в соответствии с проектом

2.3. Стены:

- Оклейка стен обоями

2.4. Проемы:

- Окраска откосов
- Установка вентиляционных решеток в объеме проекта

- Установка межкомнатных дверей со скобяными изделиями в объеме проекта
- Установка подоконников

2.5. Стояки отопления:

- Окраска стояков отопления
- Установка заглушек

2.6. Оконечные устройства электрики:

- Установка оконечных устройств в объеме проекта

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ Перовское2-3.2(кв)-2/31/9(2) от 07.10.2022 г.

г. Москва 07.11.2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПЕРОВСКОЕ», именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»** в лице Есаковой Екатерины Евгеньевны, действующей на основании Доверенности, выданной АО "Специализированный застройщик "Перовское" 21.12.2020 г., удостоверенной нотариусом г. Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем за реестровым номером 77/535-н/77-2020-16-1749, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ВместеДом» в лице Генерального директора Алпарова Салавата Фидаильевича, действующего на основании Устава, далее по тексту **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»,** вместе именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв)-2,31,9(2) от 07.10.2022 г. (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить преамбулу Договора участия в долевом строительстве № Перовское2-3.2(кв)-2,31,9(2) от 07.10.2022 г. (далее – Договор) в следующей редакции:

«АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПЕРОВСКОЕ», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**» в лице Есаковой Екатерины Евгеньевны, действующей на основании Доверенности, выданной АО «Специализированный застройщик «Перовское» 10.06.2022 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, за реестровым номером 77/535-н/77-2022-10-685, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ВместеДом» в лице Генерального директора Алпарова Салавата Фидаильевича, действующего на основании Устава, далее по тексту «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 10.5 в следующей редакции:

«10.5. ООО УК «Гамма Групп» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «ВместеДом» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата любой неустойки возмещение расходов и/или убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по Договору, осуществляются за счет собственного имущества ООО УК «Гамма Групп».

3. Стороны пришли к соглашению изложить статью 15 Договора в следующей редакции:

«15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПЕРОВСКОЕ», 109029, г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАНСКИЙ, ПРОЕЗД СИБИРСКИЙ, Д. 2 СТР. 2, ЭТАЖ 4, ЧАСТЬ КОМ. 12, ИНН 7709868551, КПП 770901001, ОГРН 5107746062232, р/счет 40702810600060001140 в БАНК ВТБ (ПАО), к/счет 30101810700000000187, БИК 044525187;

УИН: 1516156432.

Адрес для направления корреспонденции: 109029, г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАНСКИЙ, ПРОЕЗД СИБИРСКИЙ, Д. 2 СТР. 2, ЭТАЖ 4, ЧАСТЬ КОМ. 12.

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма Групп» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ВместеДом», 630049, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Красный проспект дом 157/1, офис 215, в лице Генерального директора Алпарова Салавата Фидаильевича
ИНН: 5410071220, КПП: 540201001, ОГРН: 1175476116420, р/счет 40701810123000000250 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», к/счет 30101810600000000774, БИК 045004774, номер телефона 8(383)209-60-03, адрес электронной почты info@am-gamma.ru.
Адрес для направления корреспонденции: 630049, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Красный проспект дом 157/1, офис 215.

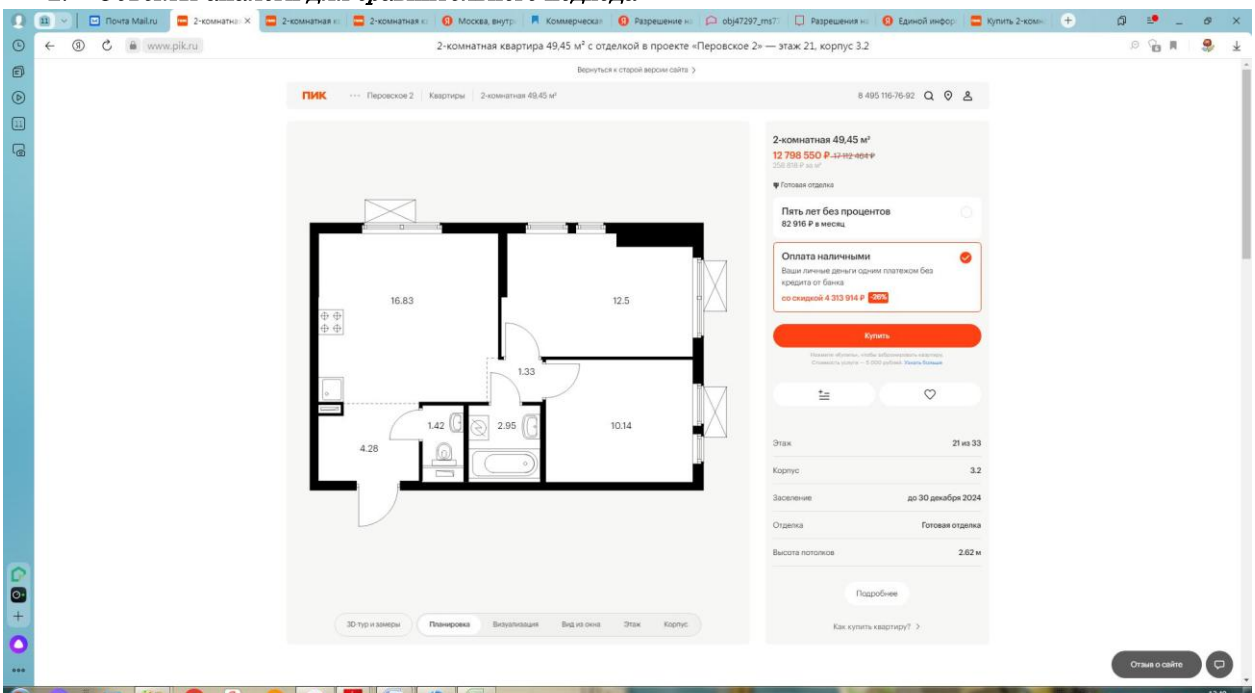
4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора.

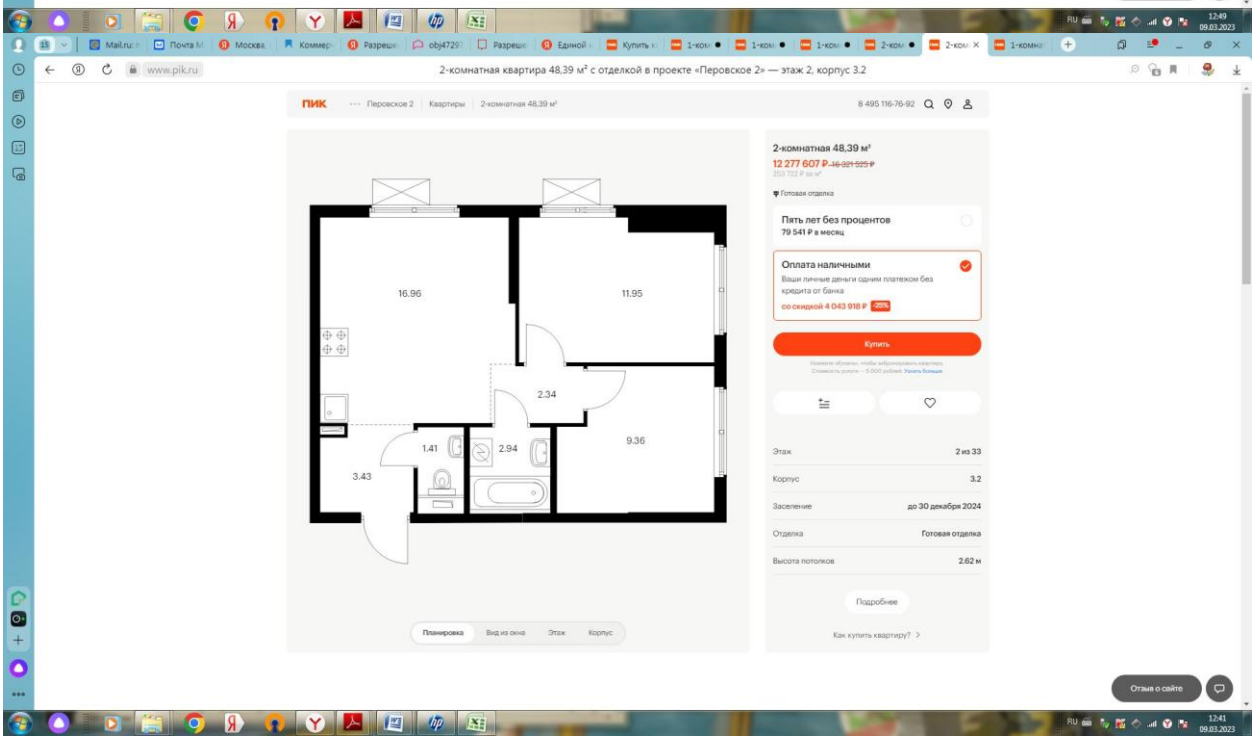
5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и считается заключенным с даты его государственной регистрации.

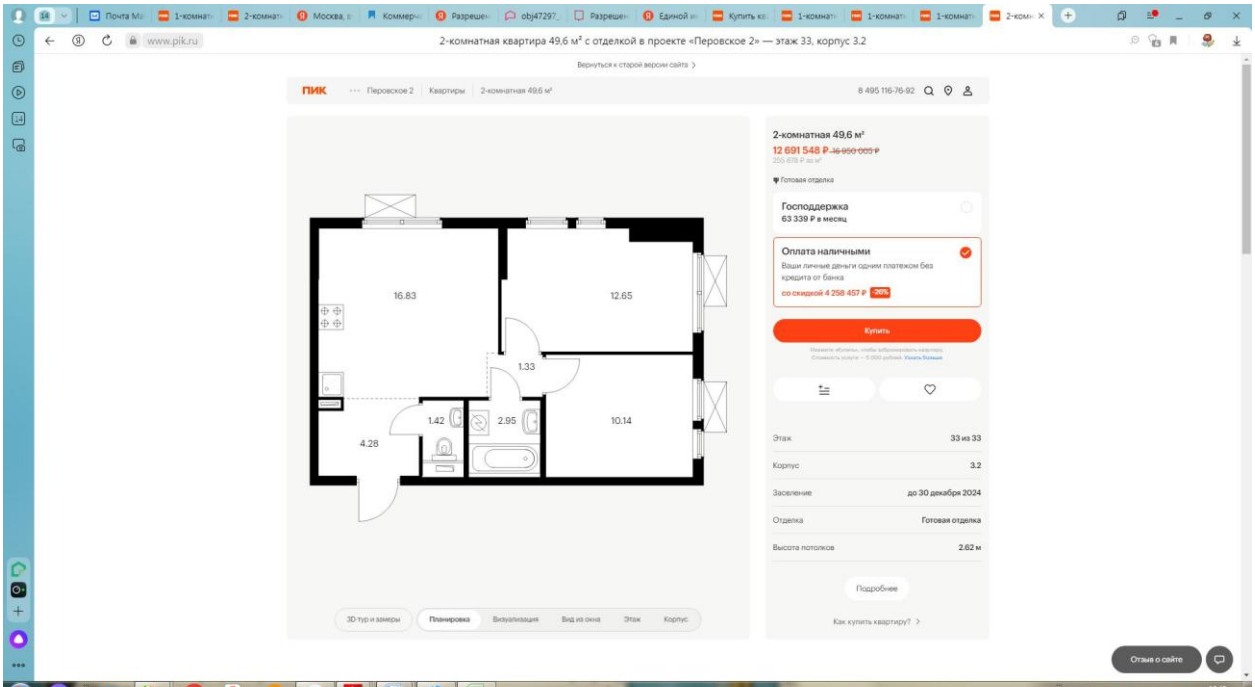
6. Настоящее Дополнительное соглашение подписано усиленными квалифицированными электронными подписями.

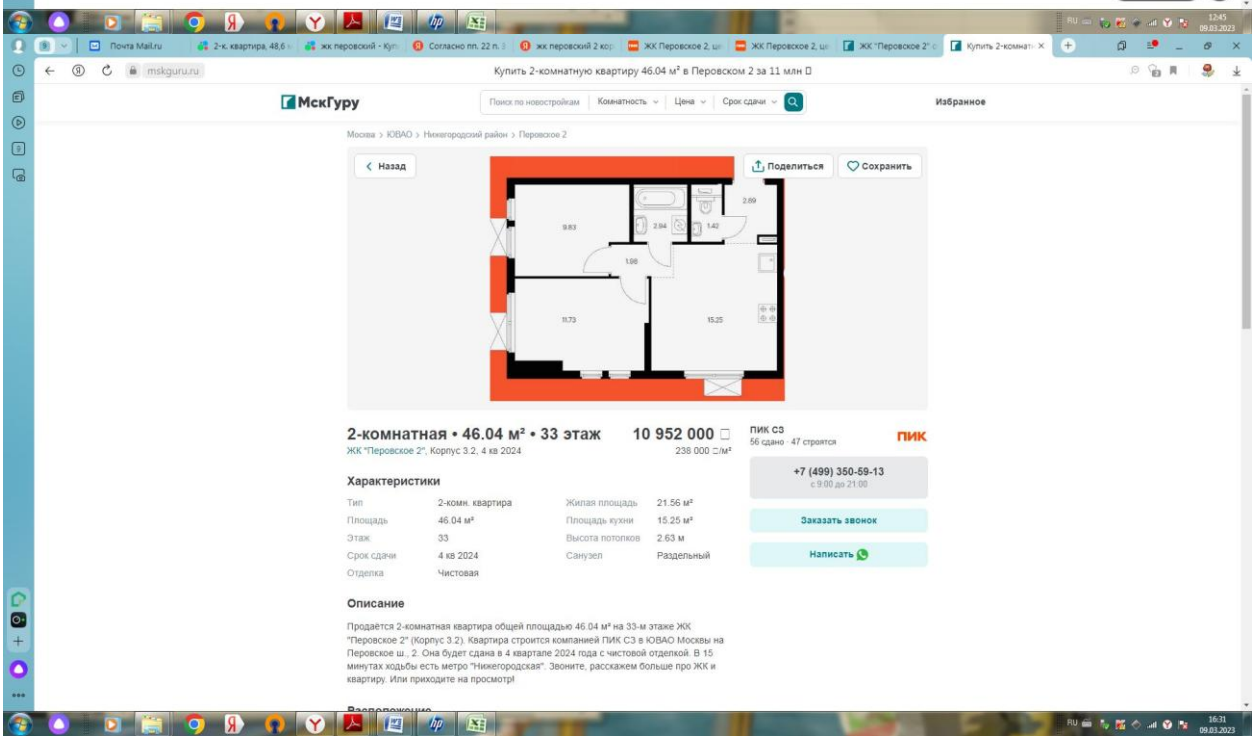
Подписано усиленной квалифицированной электронной подписью.

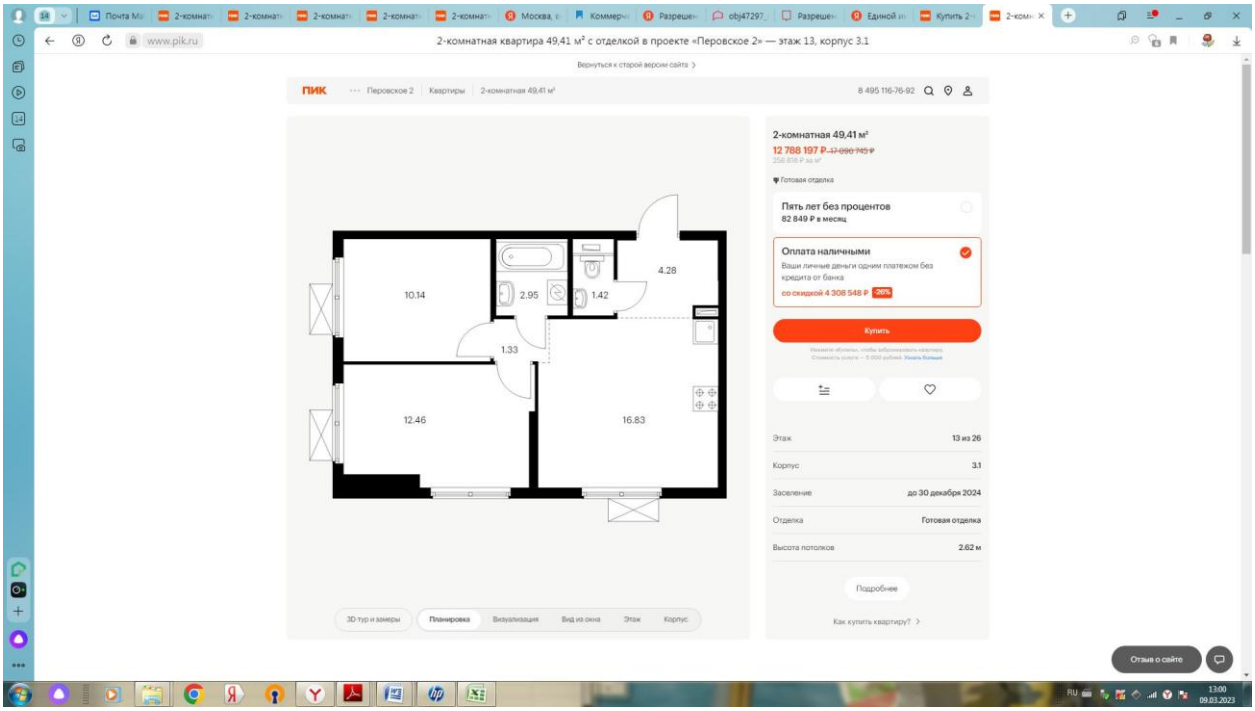
2. *Объекты-аналоги для сравнительного подхода*





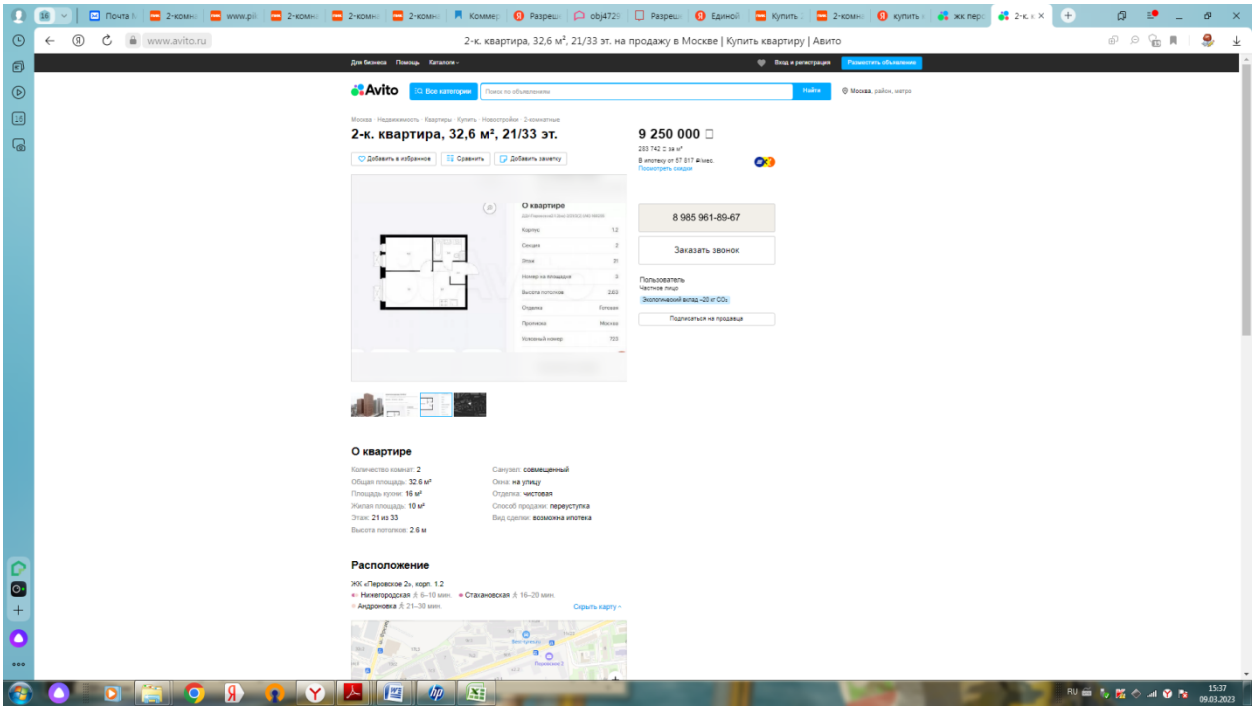

www.pik.ru
2-комнатная квартира 49,6 м² с отделкой в проекте «Перовское 2» — этаж 33, корпус 3.2
ПИК
16.83
12.65
1.33
1.42
2.95
10.14
4.28
2-комнатная 49,6 м²
12 691 548 ₽
Господдержка
63 339 ₽ в месяц
Оплата наличными
Купить
Этаж 33 из 33
Корпус 3.2
Заселение до 30 декабря 2024
Отделка Готовая отделка
Высота потолков 2.62 м
Подробнее
Как купить квартиру?
Отзыв о сайте


mskguru.ru
Купить 2-комнатную квартиру 46.04 м² в Перовском 2 за 11 млн
МскГуру
Избранное
Назад
Поделиться
Сохранить
9.83
2.84
1.42
2.69
1.98
11.73
15.25
2-комнатная • 46.04 м² • 33 этаж
10 952 000
ЖК "Перовское 2", Корпус 3.2, 4 кв 2024
238 000 ₽/м²
ПИК СЗ
56 сдано · 47 строятся
ПИК
+7 (499) 350-59-13
с 9:00 до 21:00
Заказать звонок
Написать
Характеристики
Тип 2-комн. квартира
Площадь 46.04 м²
Этаж 33
Срок сдачи 4 кв 2024
Отделка Чистовая
Жилая площадь 21.56 м²
Площадь кухни 15.25 м²
Высота потолков 2.63 м
Санузел Раздельный
Описание
Продаётся 2-комнатная квартира общей площадью 46.04 м² на 33-м этаже ЖК "Перовское 2" (Корпус 3.2). Квартира строится компанией ПИК СЗ в ЮВАО Москвы на Перовское ш., 2. Она будет сдана в 4 квартале 2024 года с чистовой отделкой. В 15 минутах ходьбы есть метро "Нижегородская". Звоните, расскажем больше про ЖК и квартиру. Или приходите на просмотр!

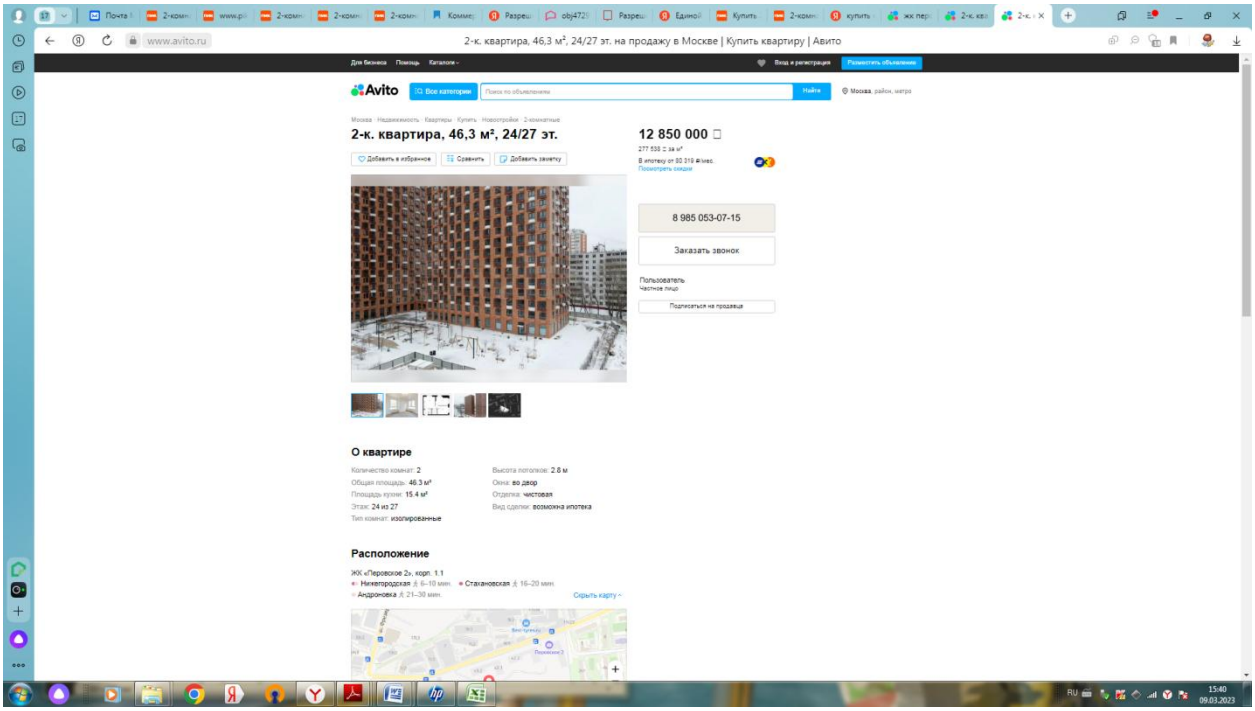


Информация, используемая при анализе рынка

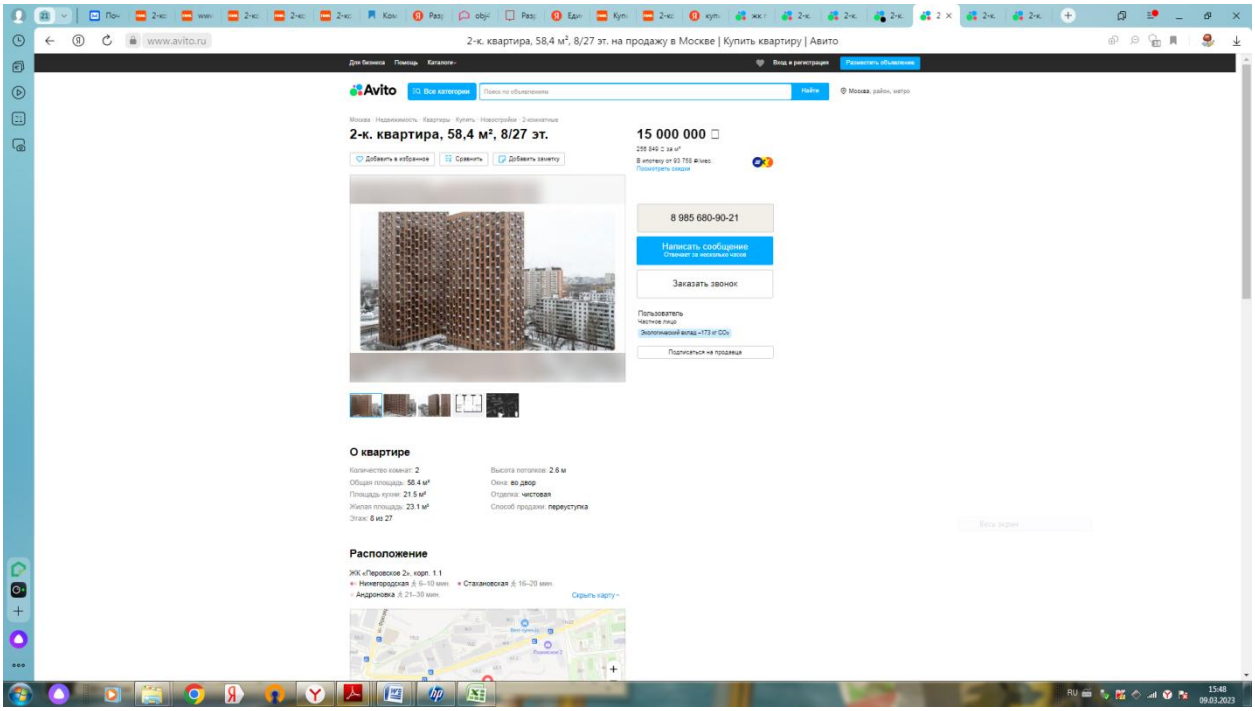
https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_326m_2133et._2729671207



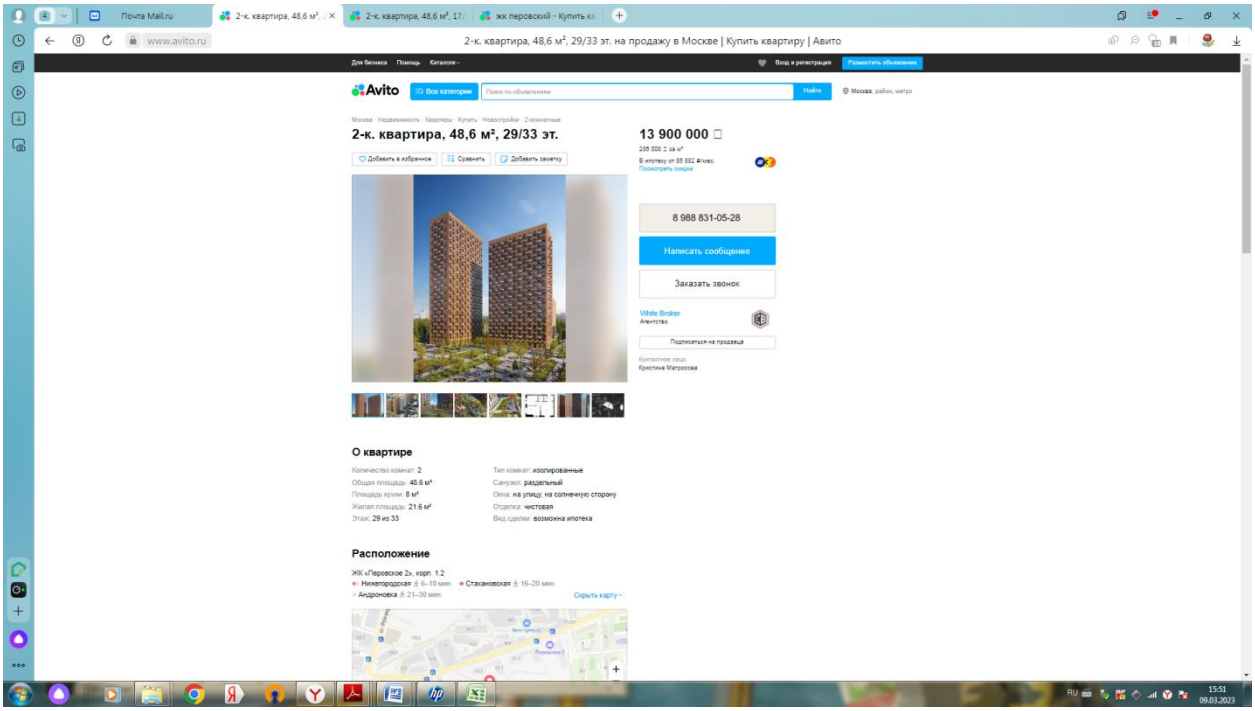
https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_463m_2427et._2328806993



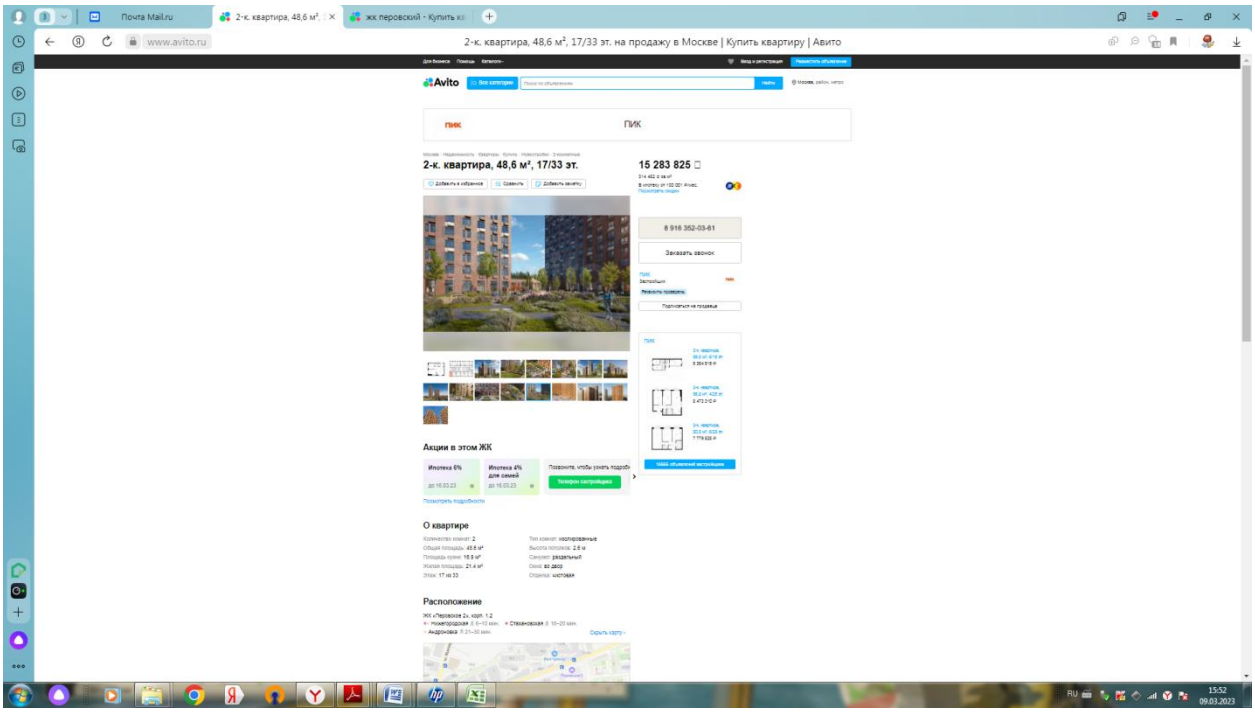
https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_584m_827et._2746386393



https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_486m_2933et._2791278700



https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_486m_1733et._2881791953



3. Документы Оценщика

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Чудакова Ольга Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 544591225243

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

« 22 » октября 2020г., регистрационный № 010490

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 октября 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0003360 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018136-1 «18» сентября 2020 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чудаковой Ольге Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «18» сентября 2020 г. № 170

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» сентября 2023 г.

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010490 от «10» декабря 2021 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахавщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010490 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Чудакова Ольга Константиновна**
Паспортные данные: Сер. 5016 №570559 выдан Отделением УФМС России по Новосибирской области в городе Бердске (код подразделения - 540-014) 26.08.2016
Адрес регистрации: 633010, Новосибирская область, г. Бердск, ул. К. Маркса, д. 21, кв./оф. 198

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахавщик 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 – Сострахавщик 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 Сострахавщиком 1 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 Сострахавщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское 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» января 2022 года** по **«30» июня 2023 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 Страхователю 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 Сострахавщиками 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: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). 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:

Чудакова Ольга Константиновна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахавщиков: _____

(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Новосибирск, Россия «01» июля 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5001R/776/500025/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщиков № 5001R/776/500025/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования: при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО ОКК «РАДАМАНТ»
Россия, 630049, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, ПРОСПЕКТ КРАСНЫЙ, ДОМ 157/1, ОФИС 606
ИНН: 5402061468 КПП: 540201001

2. **СТРАХОВЩИК:**

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

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «24» июля 2022 г. по 24:00 часов «23» июля 2023 г.

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

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

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

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

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Заместитель директора - руководитель блока АО «АльфаСтрахование» (Сибирский и Дальневосточный региональный центр/Новосибирский филиал/Блок корпоративных продаж)

_____ действует

Козлов О.В.

_____ ФИО

Доверенность № 7387/21N от 01.06.2021г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Яблокова Ольга Анатольевна*
Электронная почта: YablokovaOA@alfastrah.ru

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

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

Чудаковой Ольги Константиновны
(Ф.И.О. заявителя в полном соответствии с документом, удостоверяющим личность)

о том, что Чудакова Ольга Константиновна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» октября 2020 г. за регистрационным номером 010490

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №018136-1 от 18.09.2020, Оценка недвижимости, действителен до 18.09.2023;
2. №019567-3 от 20.05.2021, Оценка бизнеса, действителен до 20.05.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 5 лет

Общий стаж: 8 лет

Информация о страховании ответственности оценщика: Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №5691R/776/0000016/20 от 03.10.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 03.10.2020 по 02.10.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом №ПНХ 000279 от 17.06.2014 Новосибирский государственный университет экономики и управления "НИНХ" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №КГ 43537 от 05.06.2012 ФГБОУ ВПО "Новосибирский национальный исследовательский государственный университет" (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: **плановая проверка деятельности оценщика не проводилась**.

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 20.09.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 сентября 2021 г.
Дата составления выписки 20 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков
(подпись)

М.П.