ООО "АВЕРТА ГРУПП"

119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, этаж 3, пом. I
ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 г.
ИНН/КПП: 7713710670 / 770601001
Тел: (495) 800-50-50
Эл. почта: info@avertagroup.ru
Веб-сайт: http://avertagroup.ru

АВЕРТА ГРУПП®

ОТЧЁТ № 302Ю/04/20
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

665825 ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.АНГАРСК, КВАРТАЛ 93, Д.19, КВ.20

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

02 МАЯ 2020 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

02 МАЯ 2020 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

УРПАЮЛ ИРКУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8586 ПАО СБЕРБАНК

OCENKA.MOBI

г. Москва, 2020 год

Содержание

1 Общие сведения и выводы 3
1.1 Основные факты и выводы 4
1.2 Задание на оценку 5
1.3 Сведения об оценщике 6
1.4 Сведения о заказчике 6
1.5 Принятые при проведении оценки допущения 6
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности 7
1.7 Термины и определения 7
1.8 Использованные материалы 8
2 Описание Объекта оценки 9
2.1 Характеристика местоположения объекта оценки 9
2.2 Общая характеристика здания 9
2.3 Характеристика объекта оценки 10
3 Анализ рынка объекта оценки 12
3.1 Картина деловой активности. Октябрь 2019 года 12
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 14
3.3 Прогноз рынка недвижимости Иркутск 15
3.4 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 значеий цен 17
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. 17
4 Описание процесса, подходов и методов оценки 18
4.1 Этапы проведения оценки 18
4.2 Анализ наиболее эффективного использования 18
4.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом 19
4.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом 19
4.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом 19
4.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов 21
4.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения 25
4.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода 29
5 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости 32
6 Фотографии объекта оценки 33
7 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов 36
8 Документы на объект оценки 39
9 Документы оценщика 47

1 Общие сведения и выводы

Отчёт № 302Ю/04/20 г. Москва

Описание объекта оценки	**Тип помещения:**	**Кол-во комнат**	**Этаж**	**Общая площадь, м²**	**Жилая площадь, м²**	**Площадь кухни, м²**
	квартира	3	5	58,2	40,7	6
	Наличие неутвержденной перепланировки		**Наличие обременений**	**Характер обременений**		
	Нет данных/осмотр не проводился		Есть	ипотека в силу закона https://rosreestr.ru/		
Описание здания	**Тип/серия дома**	**Этажность**	**Год постройки / Год ввода в эксплуатацию**	**Год капитального ремонта**	**Физический износ здания, %**	
	панельный	5	1963	Нет информации	48%	
Адрес объекта оценки	**Субъект РФ**	**Район**	**Населенный пункт**	**Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв**		
	Иркутская область	-	г. Ангарск, кв-л 93	квартал 93, д.19, кв.20		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости					
Заказчик оценки	УРПАЮЛ Иркутское отделение № 8586 ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893					
Основание оценки	Договор № 50002917385 от 02.07.2019 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5					
Исполнитель оценки	**Форма**	**Наименование / Ф.И.О. (для ИП)**	**Место нахождения, контактная информация**	**ОГРН, дата присвоения ОГРН**	**Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица**	
	ООО	"АВЕРТА ГРУПП"	119180, г.Москва, ул.Большая Якиманка, дом 31, офис 322; (495) 800-50-50	ОГРН 1107746552198, дата 12.07.2010 г.	Страховой полис №922/1701904326, СК "РЕСО-Гарантия»". Срок действия полиса с 15.04.2020 г. по 14.04.2021 г. Страховая сумма 1000001000 рублей, дата выдачи 26.03.2020 г.	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	**Стаж работы (лет)**	**Номер в реестре членов СРОО**	**Краткое наименование СРОО**	**Реквизиты документов оценщика:**		
				о членстве в СРОО	**полиса обяз. страхования гражданской ответственности**	**о получении профессиональных знаний**
Денисюк Елена Евгеньевна Паспорт 4502 899879, выдан 27.04.2002 г. ОВД " Академический" гор. Москвы, к/п 772-091	17 лет	1058	НП СРО ДСО	Свидетельство № 1058, выдано 06.04.2018 г	Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/20, дата выдачи 18 марта 2020г., срок действия полиса с 25.04.2020 г. по 24.04.2021г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №323174 от 19.02.2003 Институт профессиональной оценки
Даты	**Осмотра объекта**		**Оценки**	**Составления отчёта**		
	Осмотр не проводился		02.05.2020	02.05.2020		
Результаты оценки, полученные при применении	**Сравнительного подхода (в рублях)**		**Доходного подхода (в рублях)**	**Затратного подхода (в рублях)**		
	1 979 000		Не применялся	Не применялся		
Итоговая величина стоимости	**Рыночная стоимость (в рублях)**			**Ликвидационная стоимость (в рублях)**		
	1 979 000			**нет**		

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик:_____ Денисюк Е.Е. **Отчёт утвердил руководитель:**_____ Шаров А.А.

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №50002917385 от 02.07.2019 г. на проведение оценки
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: трёхкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 58,2 м^2, расположенная по адресу: Иркутская область, г.Ангарск, квартал 93, д.19, кв.20, кадастровый номер: 38:26:040107:4326.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Саломатова Юлия Николаевна
Сведения об имущественных правах	№ 38-38-02/047/2013-533 от 26.11.2013 (Собственность) https://rosreestr.ru/
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона https://rosreestr.ru/
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился
Дата оценки	02 мая 2020 года
Дата составления отчета	02 мая 2020 года
Дата (период) проведения оценки	02 мая - 02 мая 2020 года
Официальный курс доллара США на дату оценки	72,7263 руб./долл. США
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	1 979 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	1 979 000 (Один миллион девятьсот семьдесят девять тысяч) рублей
	27 200 (Двадцать семь тысяч двести) долларов США
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	3-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 58,2 м^2, расположенная по адресу: Иркутская область, г.Ангарск, квартал 93, д.19, кв.20, кадастровый номер: 38:26:040107:4326.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	3-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 58,2 м^2, расположенная по адресу: Иркутская область, г.Ангарск, квартал 93, д.19, кв.20. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 8 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
Имущественные права на Объект оценки	№ 38-38-02/047/2013-533 от 26.11.2013 (Собственность) https://rosreestr.ru/
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	№ 38-38-02/047/2013-533 от 26.11.2013 (Собственность) https://rosreestr.ru/. Обременения: Ипотека в силу закона https://rosreestr.ru/. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации залогового имущества
Допущения, на которых основывается оценка	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки	1 мес.
Рыночный срок экспозиции объекта оценки	6 мес.
Дата оценки	02 мая 2020 года
Дата составления отчета	02 мая 2020 года
Дата (период) проведения оценки	02 мая - 02 мая 2020 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АВЕРТА ГРУПП"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1107746552198 от 12.07.2010
Юридический адрес организации	119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, этаж 3, пом. I
Адрес для корреспонденции	119180, г.Москва, ул.Большая Якиманка, дом 31, офис 322
Контактная информация	Телефон: (495) 800-50-50, эл. почта: info@avertagroup.ru, веб-сайт: http://avertagroup.ru
Банковские реквизиты	ИНН 7713710670, КПП 770601001, р/с 40702810497870000048, к/с 30101810000000000256 в ПАО РОСБАНК, БИК 044525256
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис №922/1701904326, СК "РЕСО-Гарантия»". Срок действия полиса с 15.04.2020 г. по 14.04.2021 г. Страховая сумма 1000001000 рублей, дата выдачи 26.03.2020 г.

Сведения об оценщике	
ФИО	Денисюк Елена Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	НП СРО ДСО, рег. №1058, Свидетельство № 1058, выдано 06.04.2018 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №323174 от 19.02.2003 Институт профессиональной оценки
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка Недвижимости" № 001467-1 от 20 декабря 2017 года. Действует 3 года с момента выдачи до 20 декабря 2020 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	17 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/20, дата выдачи 18 марта 2020г., срок действия полиса с 25.04.2020 г. по 24.04.2021г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
Контактная информация	Телефон: 8-495-800-50-50; эл. почта: Info@avertagroup.ru
Место нахождения оценщика	г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, к. 1
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "АВЕРТА ГРУПП" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	УРПАЮЛ Иркутское отделение № 8586 ПАО Сбербанк
ОГРН	1027700132195
ИНН	7707083893
Юридический адрес	117997, МОСКВА Г, ВАВИЛОВА УЛ, 19
Фактический адрес	664011, Г ИРКУТСК, УЛ ДЕКАБРЬСКИХ СОБЫТИЙ Д 23 А

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.

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

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: НП СРО ДСО;

1.7 Термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

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 (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).
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 N 2).
Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- 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 (№135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).
Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.
Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).
Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).
Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.
Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.8 Использованные материалы

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 8):

1. Выписка из ЕГРН от 28.04.2020 № 99/2020/326652333
2. Технический паспорт жилого помещения (квартиры) от 22.12.2007 г.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	665825 Иркутская область, г.Ангарск, квартал 93, д.19, кв.20
Район, микрорайон	93-й квартал
Расстояние от метро	5 мин. пешком от остановки общественного транспорта
Объекты транспортной инфраструктуры	Автобус(ы), маршрутное такси
Обеспеченность обществ. транспортом	Отличная
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Смешанная
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника, банк
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена, зеленые насаждения, детская площадка
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (http://maps.yandex.ru/)

2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	1963
Возраст здания, лет	57
Срок службы, лет	120
Группа капитальности	Нет информации
Остаточный срок службы, лет	63
Физический износ, %	48% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: И (%) = ЭВ / ЭЖ × 100%, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, И (%) = (2020 - 1963) / 120 × 100% = 48%
Кол-во этажей в здании	5
Тип/планировка здания	Панельный
Материал стен	Крупнопанельные
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал перегородок	Гипсолитовые/панельные
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Хорошее

Кровля	Из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
Состояние кровли	Хорошее
Фасад здания	Панели
Состояние внешней отделки	Хорошее
Наличие подвала	Есть
Наличие чердака/мансарды	Нет
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Системы безопасности	Домофон, металлическая дверь
Тип парковки	На прилегающей территории
Ограничение доступа в подъезд	Домофон, металлическая дверь
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных
Наличие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Нет данных
Социальный статус жильцов	Смешанный
Особенности дома	Отсутствуют
Состояние перекрытий	Нет данных
Следы протечек	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Здание находится в хорошем состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	В планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9063512

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	3
Этаж	5
Общая площадь с учётом летних помещений, м^2	Нет информации
Общая площадь без учёта летних помещений, м^2	58,2
Жилая площадь, м^2	40,7
Площадь кухни, м^2	6
Вспомогательные помещения	17,5
Балкон/лоджия, площадь	балкон
Высота потолков	2,50
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметического ремонта
Вид из окон	Во двор
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Остекление лоджий	Есть
Дверные проемы	Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные

Санузел	Совмещённый 2,8
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение, канализация, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, центральное отопление, газоснабжение, на кухне установлена газовая плита
Оборудование для систем и коммуникаций	Установлено исправное сантехническое оборудование
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна
Кухонная плита	Газовая
Наличие перепланировки	Нет данных. Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Особенности планировки квартиры	Отсутствуют
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: поэтажный план, экспликация

3 Анализ рынка объекта оценки

3.1 Картина деловой активности. Октябрь 2019 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в 3кв19 ускорился до 1,9 % г/г (по сравнению с 0,9 % г/г и 0,5 % г/г во 2кв19 и 1кв19 соответственно). Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,2 % г/г, в сентябре – на уровне 2,0 % г/г. Вместе с тем резкое ускорение роста ВВП является неустойчивым и во многом связано с разовыми факторами. Более высокий по сравнению с 1П19 темп роста ВВП обусловлен значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая сельскохозяйственных культур на фоне слабого внутреннего спроса. С учетом ожидаемого дальнейшего охлаждения потребительского спроса темп роста ВВП в 4кв19 может замедлиться до 1,4–1,5 % г/г.

Рис. 1. Рост ВВП в сентябре ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в рост на протяжении текущего года вносит промышленное производство

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост на протяжении 3кв19, как и в первой половине года, вносило промышленное производство (в целом за июль–сентябрь – 0,6 п.п.). При этом рост (на 2,9 % г/г) продемонстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре значительный вклад в рост (0,2 п.п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов основных культур (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Сопоставимый положительный вклад (0,3 п.п.), по оценке, внесла оптовая и розничная торговля. Вместе с тем другие базовые отрасли в течение 3кв19 демонстрировали слабую динамику. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, в 3кв19 оставались низкими (0,5 % г/г), динамика грузооборота транспорта в июле–сентябре перешла в отрицательную область (-0,6 % г/г) после четырех кварталов последовательного замедления. В то же время структура роста ВВП в 3кв19 по счету использования свидетельствует о его неустойчивости. По оценке Минэкономразвития России, наибольший положительный вклад (около 0,8 п.п.) внесло увеличение запасов материальных оборотных средств. Значительный вклад (около 0,6 п.п.) также добавило восстановление роста товарного экспорта. Вклад потребительского спроса продолжил снижаться и, по оценке, составил 0,4 п.п. в 3кв19 после 1,4 п.п. кварталом ранее, о чем, в частности, свидетельствует замедление темпов роста оборота розничной торговли – до 0,8 % г/г в 3кв19 после 1,6 % г/г во 2кв19. Следует отметить, что рост потребительского спроса замедлился, несмотря на рост реальных располагаемых доходов населения (на 3,0 % г/г в 3кв19), что произошло в результате некоторого замедления темпов роста потребительского кредитования на фоне увеличения долговой нагрузки населения.

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Рис. 3. Замедление роста оборота розничной торговли закрепилось в сентябре

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, остаются низкими

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Складывающиеся тенденции в динамике потребительского спроса в целом соответствуют ожиданиям Минэкономразвития России (см. обзор от 26 августа 2019 г. «Российская экономика: под влиянием кредитного цикла»). В 4кв19 ожидается продолжение тенденции к замедлению потребительского спроса на фоне более значимого снижения темпов роста потребительского кредитования после введенных Банком России с 1 октября ограничительных мер. В этих условиях в 4кв19 Минэкономразвития России ожидает замедления роста ВВП до 1,4–1,5 % г/г. Рынок труда Уровень безработицы с исключением сезонности в сентябре вернулся на уровень 4,6 % SA от рабочей силы (после августовского снижения до исторически минимального значения в 4,5 % SA). Численность безработных с исключением сезонности в сентябре увеличилась на 73,4 тыс. человек SA (или 2,2 % м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора в сентябре снизилась на 62,3 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 11,1 тыс. человек (0,0 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжается (на 1,3 % г/г в сентябре после -1,5 % г/г в августе и -0,9 % г/г в июле).

Рис. 5. Безработица вернулась на уровень, наблюдавшийся в течение большей части 2019 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Реальные располагаемые доходы в 3кв19 показали максимальный за последние 5 лет рост

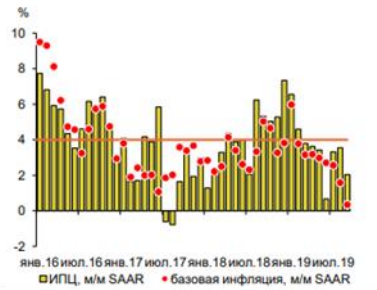
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По уточненным данным Росстата, в августе рост заработной платы в номинальном выражении составил 6,8 % г/г, в реальном – 2,4 % г/г. В социальном секторе рост реальной заработной платы в августе, по оценке Минэкономразвития России, существенно замедлился – до 1,3 % г/г с 4,5 % г/г соответственно. В частном секторе также наблюдалось замедление роста показателя в реальном выражении до 4,8 % г/г в августе после 4,9 % г/г в июле. С начала года реальный рост в социальном секторе, по оценке, составил 3,1 % г/г, во внебюджетном – 3,8 % г/г

Картина инфляции.

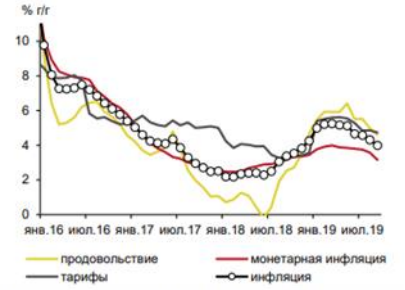
Октябрь 2019 года В сентябре 2019 г. месячная дефляция продолжилась: потребительские цены снизились на -0,16% м/м после -0,24 % м/м месяцем ранее (3,99% г/г против 4,31% г/г в августе), что оказалось ниже оценок Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Сентябрь 2019 года»). За исключением сезонного фактора рост цен существенно замедлился – до 0,17 % м/м SA после 0,29 % м/м SA месяцем ранее. В сентябре монетарная инфляция опустилась до рекордно низких значений за всю историю наблюдений (0,35 % м/м SAAR по сравнению с 1,59 % м/м SAAR в августе). Замедление роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции продолжилось (0,09 % м/м SA после 0,14 % м/м SA в августе). Рост цен на рыночные услуги составил -0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в предыдущем месяце. Наибольшее влияние на текущие темпы монетарной инфляции оказала негативная динамика в непродовольственных товарах длительного пользования (цены снизились на телерадиотовары, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы), а также в отдельных рыночных услугах (подешевели санаторно-оздоровительные услуги, на услуги зарубежного туризма цены не изменились после двухмесячной дефляции)2 . В сегменте продовольственных товаров сохранились тенденции предыдущих месяцев. Цены на плодоовощную продукцию продолжили снижаться, вместе с тем темпы несколько замедлились (-6,3 % м/м после -10,1 % м/м в августе) при прохождении пика уборочной кампании. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции прирост цен незначительно замедлился 0,22 % м/м после 0,25 % м/м в августе. В результате продовольственная инфляция за годовой период оставила 4,6 % г/г (5,0 % г/г в августе), сохраняясь на повышенных уровнях. По итогам октября Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,1-0,2 % м/м, что соответствует годовым темпам роста в 3,7-3,8 %. При этом сохранение сезонно сглаженных помесячных темпов прироста цен на уровне последних трех месяцев (0,24 м/м SA) приведет к тому, что инфляция к концу года может замедлиться до 3,2 % г/г. Текущая инфляционная динамика является отражением слабого потребительского спроса. При этом ожидаемое замедление потребительского кредитования (по оценке, до ~10 % г/г в следующем году) под воздействием введенных с 1 октября 2019 года Банком России дополнительных мер приведет к усилению дезинфляционного тренда в случае, если не будет компенсировано ростом других видов кредитования.

Рис. 1. Монетарная инфляция в сентябре достигла рекордного минимума



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста цен ограничены в силу слабого спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	сен.19	авг.19	июл.19	июн.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,3	4,6	4,7	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	-0,2	-0,2	0,2	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	5,0	5,5	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,9	-0,3	-0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	-0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,5	3,6	3,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,4	4,5	4,9	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	-0,2	0,2	0,9	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,3	4,5	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,6	3,7	3,8	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,2	-	-	-

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/04972c84-9e98-4891-9b94-3e4de192d0e4/191004_cpi_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=04972c84-9e98-4891-9b94-3e4de192d0e4
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: 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.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

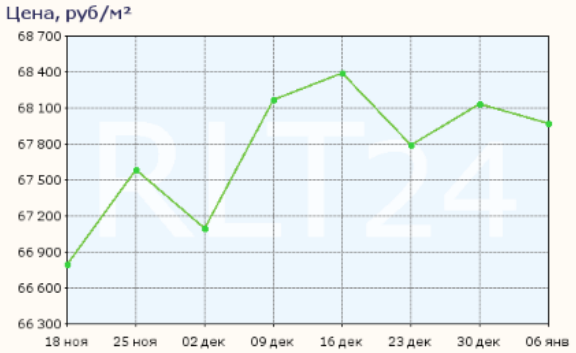
Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.
Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок жилой недвижимости.
Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка жилой недвижимости.

3.3 Прогноз рынка недвижимости Иркутск

Цена квадратного метра жилья, **Иркутск** - **06.01.2020**:

67 967 руб/м² *	1 098 $/m²**	980 €/m²

Динамика цен на квартиры в Иркутске



Изменение цены квадратного метра квартир в **Иркутске** за неделю: ↓-0.23%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, **Иркутск:** ↓-0.03%

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Иркутске на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Иркутска проведен среди цен в пределах от 30 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².
** по курсу 61.91 руб. за 1$ США, 69.38 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Объём вторичного рынка жилья в Иркутске*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
3.9 тыс. квартир	15.4 млрд. руб.	224.8 тыс. м²

Объём вторичного рынка жилья в Иркутске*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
3.9 тыс. квартир	15.4 млрд. руб.	224.8 тыс. м²

Квартиры в Иркутске на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	27.3%	1.1 тыс.	2.8 млрд. руб.	38.6 тыс. м²
двухкомнатные квартиры	37.2%	1.4 тыс.	5.1 млрд. руб.	74.0 тыс. м²
трёхкомнатные квартиры	28.4%	1.1 тыс.	5.4 млрд. руб.	80.6 тыс. м²
многокомнатные квартиры	7.2%	278	2.1 млрд. руб.	31.5 тыс. м²

* в таблице показано сколько квартир продается в Иркутске на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Средняя цена квартир в Иркутске за 1 кв. метр, 6 января 2020 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	71 860 руб/м²	1 161 $/м²
двухкомнатные квартиры	67 370 руб/м²	1 088 $/м²
трёхкомнатные квартиры	65 659 руб/м²	1 061 $/м²
многокомнатные квартиры	65 384 руб/м²	1 056 $/м²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Иркутске на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 30 до 200 тыс. руб/м² для Иркутска.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Иркутске за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↑+0.27%	+ 192 руб.
2 комн. квартира	↓-0.92%	- 625 руб.
3 комн. квартира	↓-0.32%	- 210 руб.
многокомнатная квартира	↑+1.73%	+ 1 112 руб.

Цена квартир в Иркутске, 6 янв 2020 г. *

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	36.6 м²	2 627 660 руб.	42 446 $
2 комн. квартира	51.5 м²	3 527 303 руб.	56 979 $
3 комн. квартира	73.4 м²	4 948 713 руб.	79 940 $
многокомнатная квартира	113.3 м²	7 461 834 руб.	120 535 $

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Иркутске на вторичном рынке.

Изменение стоимости квартир за неделю, Иркутск

количество комнат	изменение стоимости квартир	
1 комн. квартира	↑+1.03%	+ 26 726 руб.
2 комн. квартира	↓-1.51%	- 53 946 руб.
3 комн. квартира	↓-2.39%	- 121 284 руб.
многокомнатная квартира	↑+2.54%	+ 185 067 руб.

Средняя цена за квартиру в **Иркутске** на **06.01.2020**: *

58.1 м²	3 967 842 руб.	64 095 $

* средневзвешенные значения площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Иркутска.

http://www.rlt24.com/prices/irkutsk

3.4 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

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках с объектами, сопоставимых с оцениваемым.

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблице при расчете рыночной стоимости объекта с применением сравнительного подхода.

3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

На разброс цен объектов жилой типовой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

·местоположение дома (транспортная доступность, близость от центра, экология, инфраструктура, наличие поблизости парковой зоны и т. д.);

·тип дома (типичная серия, кирпично-монолитный, блочный «хрущевка», «брежневка», «сталинский» дом, индивидуальный проект и т. д.);

·особенности планировки квартиры и метражи жилых и вспомогательных помещений (жилая площадь, площадь кухни, соотношений общей и жилой площади и т. д);

·условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка);

·расстояние до ближайшей станции метро;

·уровень отделки квартиры (простой, улучшенный, евроремонт);

·наличие балкона (лоджии);

·этаж/этажность;

·видовые характеристики;

·наличие (отсутствие) незарегистрированной перепланировки;

·влияние перепланировки на потребительские качества квартиры;

·наличие смежных комнат;

·наличие совмещенного санузла в 2-х и более комнатных квартирах.

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

4 Описание процесса, подходов и методов оценки

4.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

4.2 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

4.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

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

4.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

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

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью 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.

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

4.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	***Аналог №1***	***Аналог №2***	***Аналог №3***	***Аналог №4***	***Аналог №5***
Адрес	Иркутская область, Ангарск, 93-й квартал, 21	Иркутская область, Ангарск, 93-й квартал, 18	Иркутская область, Ангарск, ул. Ворошилова, 49А/42А	Иркутская область, Ангарск, 92-й квартал	Иркутская область, Ангарск, 278-й квартал, 4
Площадь общая, м^2	59	56	55,7	69,1	68
Площадь кухни, м^2	нет данных	нет данных	14,1	нет данных	14
Комнат	3	3	3	3	3
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Год постройки	1963	1963	1965	1965	1981
Этаж/этажность	5/5	3/5	2/5	4/5	1/5
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Балкон/Лоджия	1Б	1Б	1Б	1Л	нет
Санузел	1С	1Р	1С	1Р	1Р
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Веб-сайт www.cian.ru	Веб-сайт www.cian.ru	Веб-сайт www.cian.ru	Веб-сайт www.cian.ru	Веб-сайт www.cian.ru
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/flat/226778288	https://www.cian.ru/sale/flat/224453596	https://www.cian.ru/sale/flat/230991714	https://www.cian.ru/sale/flat/221536735	https://www.cian.ru/sale/flat/225334599
Дата предложения	02.05.2020	02.05.2020	02.05.2020	02.05.2020	02.05.2020
Контакты продавца	9247127363	9249909137	9834154040;9086450848	9246186650	9526274075;9025143555
Цена предложения, руб.	2 550 000	2 300 000	2 300 000	2 750 000	2 750 000
Цена за 1 м^2, руб.	43 220	41 071	41 293	39 797	40 441

Рис. 1 https://rosreestr.ru/

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**38:26:040107:4326**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**12.11.2013**
Этаж:	**5**
Площадь ОКС'а:	**58,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**1666906,78**
Дата внесения стоимости:	**13.11.2013**
Дата утверждения стоимости:	**05.02.2012**
Дата определения стоимости:	**12.11.2013**
Адрес (местоположение):	**Иркутская область, г.Ангарск, квартал 93, д.19, кв.20**
(ОКС) Тип:	**Квартира, Жилое помещение**
Дата обновления информации:	**18.04.2020**

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	**38:26:000000:0000:25:405:001:003401600:0001:10020**
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 38-38-02/047/2013-533 от 26.11.2013 (Собственность)	№ 38-38-02/047/2013-534 от 26.11.2013 (Залог в силу закона) № 38:26:040107:4326-38/115/2020-5 от 16.04.2020 (Иные ограничения (обременения) прав)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Рис. 2 Местоположение объекта. Вид 1

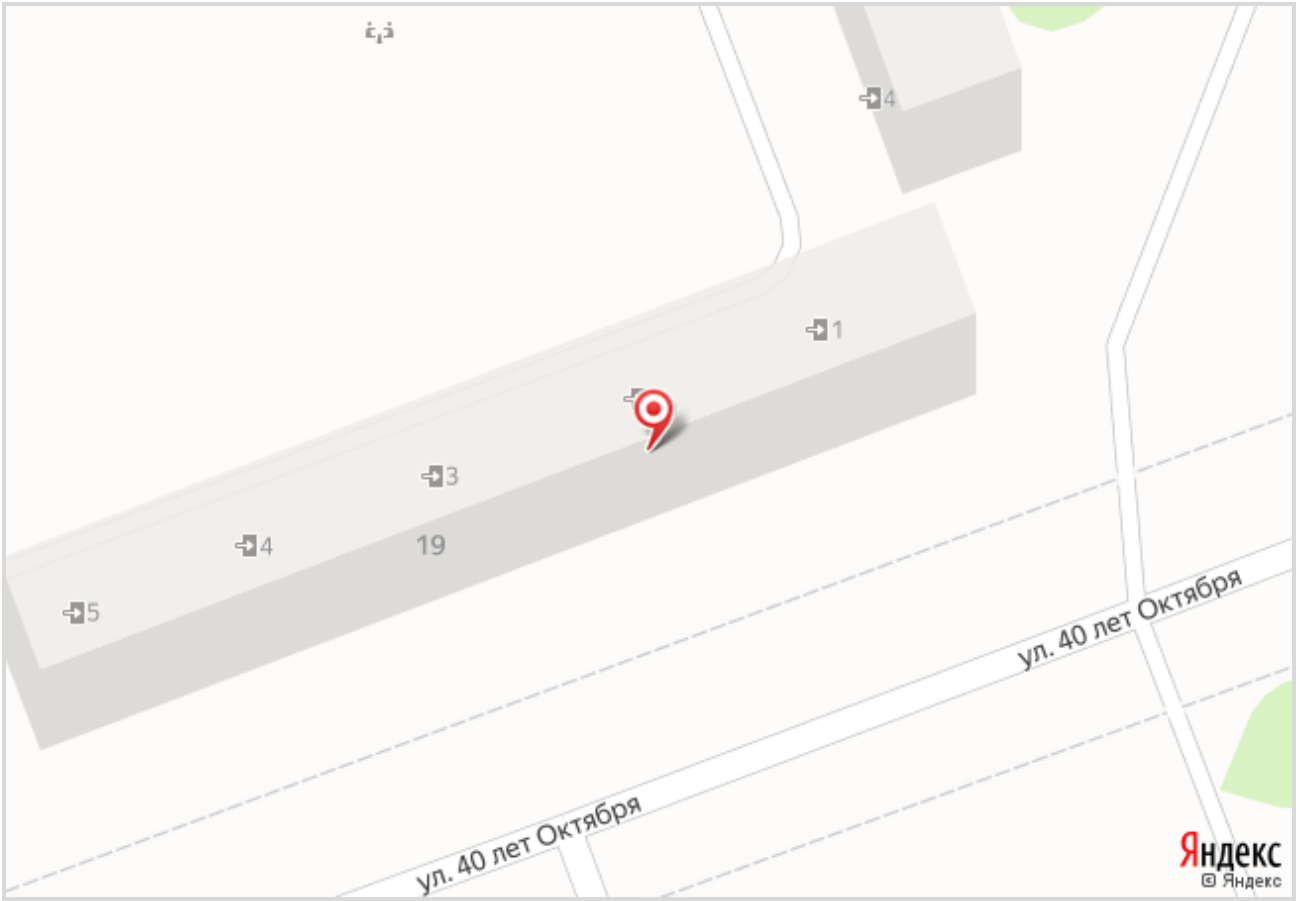


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

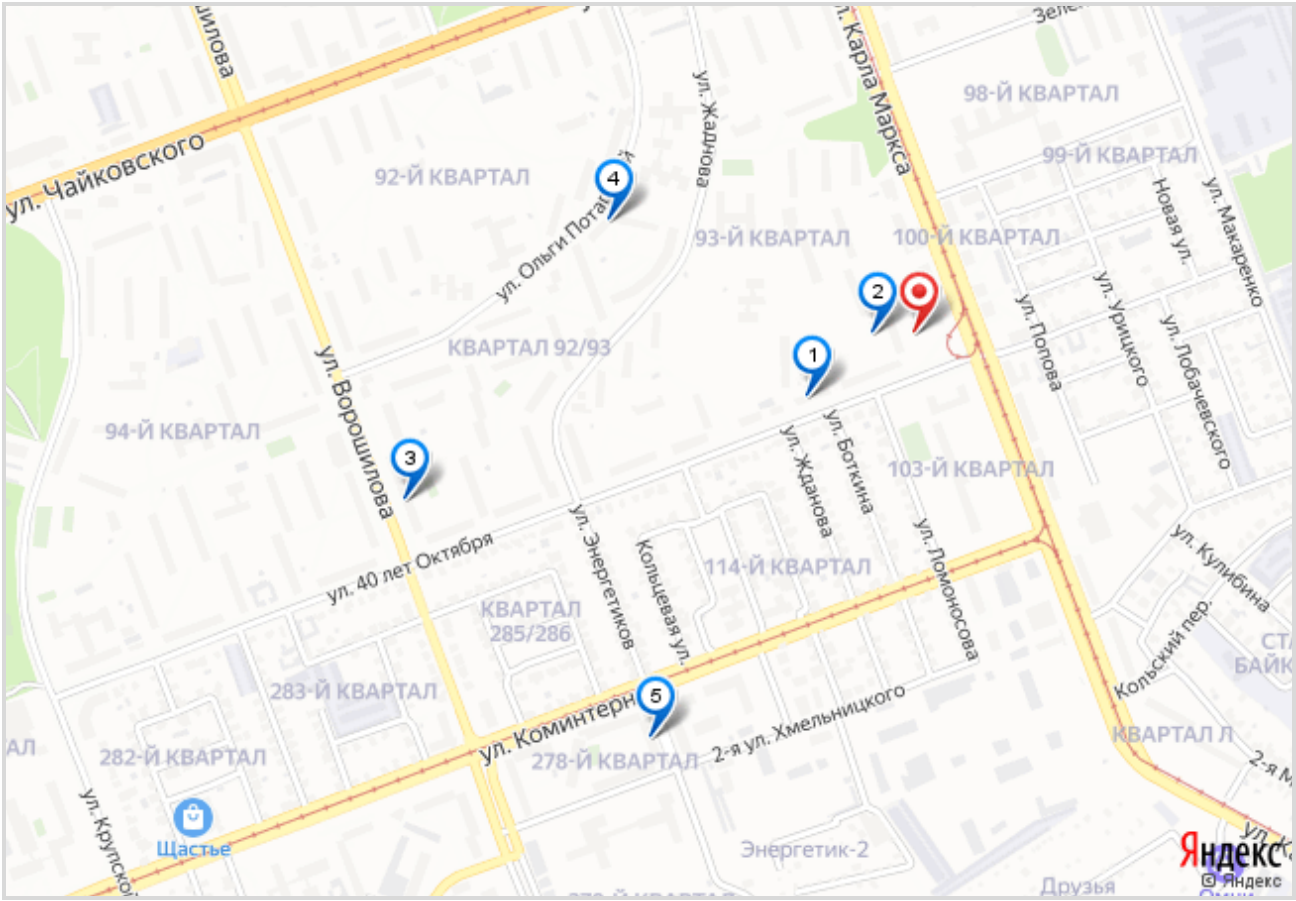


Рис. 4 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

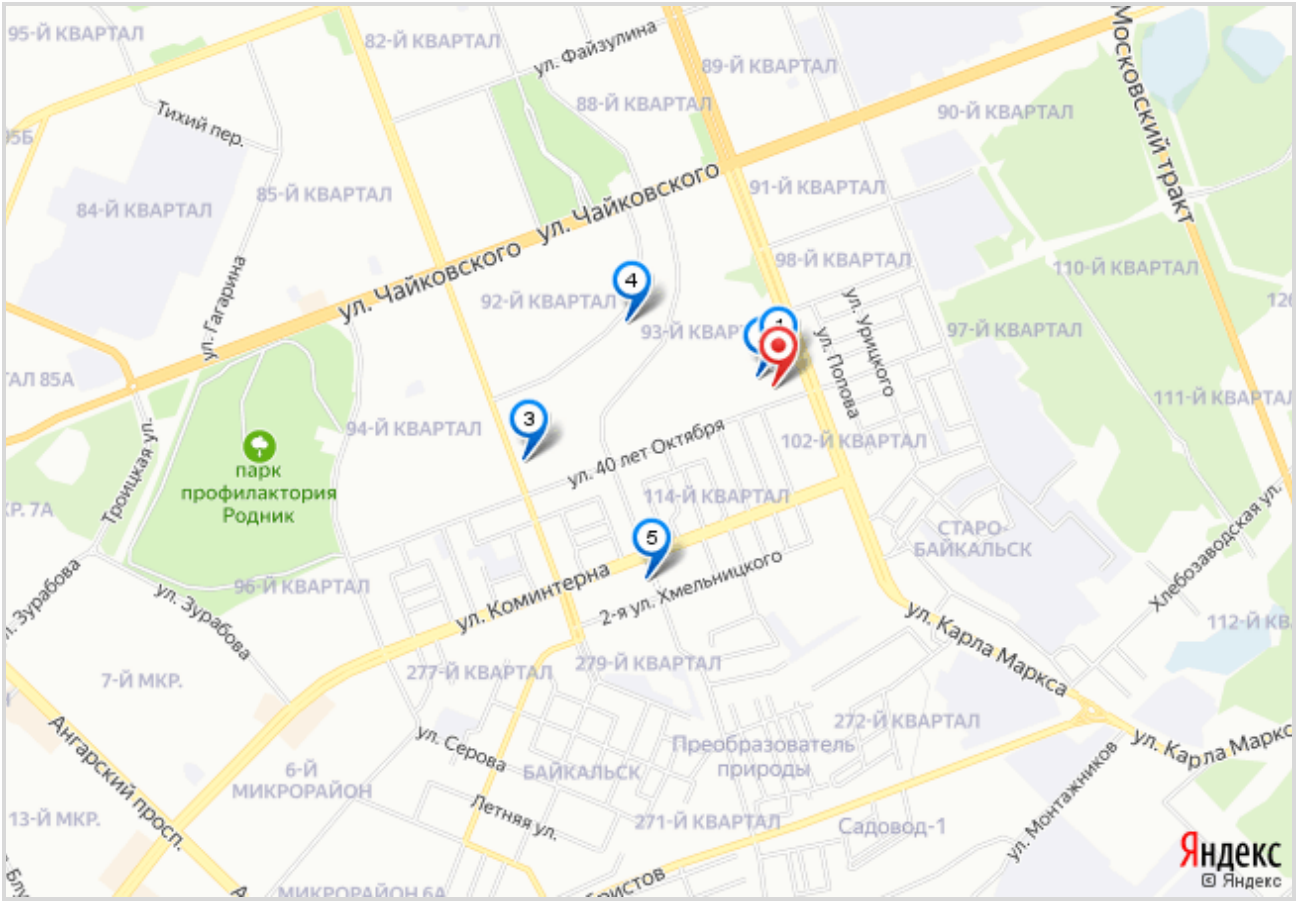


Рис. 5 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3

4.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м^2). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Уторговывание

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Собственники всех объектов-аналогов готовы уступить от первоначальной заявленной цены предложения. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2019"Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2019г.), корректировка на торг на жилую недвижимость составляет в среднем 5-10%.

Вид права

Корректировка на передаваемые имущественные права отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и объектом недвижимости. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная корректировка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. Источник - http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html.

Дата предложения

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Этот момент очень важно учитывать при оценке и вносить поправки. Источник - http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html.

В данном случае объекты-аналоги №1-5 были выставлены на продажу в одно и тоже время, корректировка 0%.

Вид сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – прямая ли это продажа или же это «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при прямой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. В результате анализа рынка, а также на основании консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ» тел. 777-33-77, «ИНКОМ» тел. 974-00-00), величина данной поправки составляет 1-7%.

Местоположение

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Источник - http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html.

В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки.

Удаленность от метро/от остановки общественного транспорта

Необходимость внести поправку возникает если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта. Это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру. При необходимости по данным Справочника оценщика недвижимости - 2019" Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2019г.) вводится корректировка согласно следующей таблице:

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в городах-миллионниках

Таблица 38

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках 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**	1,10	1,17	1,22	1,27
	5-15	0,91	**1,00**	1,06	1,11	1,15
	15-30	0,86	0,94	**1,00**	1,05	1,09
	30-60	0,82	0,90	0,95	**1,00**	1,04
	от 60 до 90	0,79	0,87	0,92	0,96	**1,00**

Материал дома

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в панельных и блочных домах дешевле квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2019 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2019г.), корректировка составит:

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/ блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	**1,00**	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	**1,00**

Этажность здания

Корректировка на различие этажности между оцениваемым объектом и объектом-аналогом определялась с помощью коэффициентов, представленных в книге Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. М.: Техносфера, 2011, стр. 432. Коэффициент приведения для зданий различной этажности, в случае если этажность оцениваемого объекта превышает этажность аналога, составляет – 0,95; в случае если этажность оцениваемого объекта меньше этажности аналога, либо у аналога имеются неполноценные этажи (мансарда и др.) – 1,05.

Корректировка на этаж

На стоимость квартир влияет то обстоятельство, на каком этаже они находятся. Квартиры на первом и последних этажах, как правило, дешевле, чем квартиры, расположенные на средних этажах дома. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2019 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2019г.), корректировка составит:

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	**1,00**	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	**1,00**

Количество комнат

Корректировка определялась на основе анализа средних стоимостей единиц площади в квартирах с различным количеством комнат, расположенных в том же районе, в домах аналогичной этажности и с аналогичным материалом стен, что и объект оценки.

$K_{к.к} = \frac{P^{О.О.}}{P^{О.А.}} - 1$; (1А), где

$P^{О.О.}$ - средняя стоимость единицы площади в квартирах с количеством комнат таким же, как в объекте оценки;

$P^{О.А.}$ - средняя стоимость единицы площади в квартирах с количеством комнат таким же, как в объекте-аналоге.

Таблица 6А. Определение корректировок на количество комнат объекта оценки[1]

Месяц 2010-го года	Однокомнатные квартиры, долл. США / кв. м	Двухкомнатные квартиры, долл. США / кв. м	Трехкомнатные квартиры, долл. США / кв. м	Разница в стоимости, %		
				Однокомнатные квартиры	Двухкомнатные квартиры	Трехкомнатные квартиры
1	4658	4952	5050	-	6	8
2	4672	4942	5055	-	6	8
3	4770	5063	5173	-	6	8
4	4901	5201	5256	-	6	7
5	4742	4987	5127	-	5	8
6	4677	4919	5043	-	5	8
7	4809	5041	5195	-	5	8
8	4929	5119	5335	-	4	8
9	4955	5151	5384	-	4	9
10	5050	5235	5424	-	4	7
11	4931	5122	5243	-	4	6
12	4960	5146	5288	-	4	7
Среднее значение, %				-	5	8

Таблица 7А. Шкала корректировок на количество комнат объекта оценки, %

Объект оценки	Объект-аналог		
	Однокомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Однокомнатная квартира	0	-5	-8
Двухкомнатная квартира	5	0	-3
Трехкомнатная квартира	8	3	0

http://dom-khv.ucoz.ru/index/popravka_na_kolichestvo_komnat/0-559

Площадь кухни

На стоимость квартир влияет площадь кухни. Квартиры с меньшей площадью кухни, как правило, дешевле, чем квартиры с большей площадью кухни. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2019 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2019г.), корректировка составит:

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	**1,00**	0,99	0,95	0,91	0,97
	7 – 10 кв. м	1,01	**1,00**	0,97	0,93	0,98
	10 – 15 кв.м	1,05	1,04	**1,00**	0,96	1,02
	15 – 30 кв. м	1,09	1,08	1,04	**1,00**	1,06
	> 30 кв. м	1,03	1,02	0,98	0,94	**1,00**

Общая площадь

Корректировка на общую площадь квартиры учитывает влияние площади объекта на стоимость продажи. С увеличением площади квартиры, величина стоимости за 1 кв. м несколько снижается, что в свою очередь связано со структурой спроса на жилую недвижимость. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2019 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2019г.), корректировка составит:

Таблица 71

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

Таблица 72

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

Санузел

На рынке жилья квартиры с совмещенным санузлом ценятся дешевле по сравнению с квартирами в аналогичных по этажности и площади с несколькими санузлами и дороже чем квартиры с раздельным санузлом. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2019 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2019г.), корректировка составит:

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,03	1,04
	совмещенный санузел	0,97	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,96	0,99	1,00

Наличие балкона/лоджии

Для определения размера корректировки Оценщиком был проведен опрос специалистов риэлторских агентств (Таблица ниже) по зависимости цены предложения от наличия балкона/отсутствие балкона по сравнению с объектом с присутствием балкона/лоджии

Наименование агентства	Телефон	Результат опроса
ИНКОМ- Недвижимость Офис «Сокол»	8(495)363-04-56	Отсутствие балкона (-3%) 2 балкона/лоджии (1-2%) Терраса (5%)
БЕСТ Недвижимость Офис «Таганка»	8 (495) 642-37-86	Отсутствие балкона (-4%) 2 балкона/лоджии (3%) Терраса (5%)
НДВ Недвижимость	8 (495) 137-74-93	Отсутствие балкона (-3%) 2 балкона/лоджии (3%) Терраса (5-7%)
МИЭЛЬ Офис м. Академическая	+7 (495) 505-51-50	Отсутствие балкона (-1-2%) 2 балкона/лоджии (1-2%) Терраса – нет данных
МГСН Недвижимость	7 (495) 9-840-840	Отсутствие балкона (-1-2%) 2 балкона/лоджии (4%) Терраса – нет данных

Таким образом, на основании вышеприведенных данных можно определить зависимость цены предложения от ценообразующего параметра «наличие/отсутствие балкона».

Объект оценки Объект-аналог	Отсутствует	1 балкон или лоджия	Более 1 балкона/лоджии	Терраса
Отсутствует	0%	3%	5%	8%
1 балкон или лоджия	-3%	0%	2%	5%
Более 1 балкона/лоджии	-5%	-2%	0%	4%
Терраса	-8%	-5%	-4%	0%

Тип отделки/Состояние

Качество материалов, применяемых для отделки помещений, существенно влияет на стоимость квартиры. На основании изучения цен на строительно-монтажные и ремонтные работы в Московском регионе, градация видов состояния внутренней отделки помещений и стоимости проведения ремонтных работ. Оценщиком приняты к расчету следующие корректировки.

http://www.remont-kvartiri.ru/how-much.htm,http://www.stroygarantplus.ru/page_pid_165.aspx,http://www.remont-f.ru/.

Градация видов состояния отделки и стоимость проведения ремонтных работ

Аналог/Объект	Без отделки	Требуется кап. ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Отличное	Евроремонт
Без отделки	от 0	от 0	от -7500	от -7500	от -15000	от -19500	от -24000
Требуется кап. ремонт	от 0	от 0	от -7500	от -7500	от -15000	от -19500	от -24000
Под чистовую отделку	от 7500	от 7500	от 0	от 0	от -7500	от -12000	от -16500
Требуется косметический ремонт	от 7500	от 7500	от 0	от 0	от -2600	от -12000	от -16500
Хорошее	от 15000	от 15000	от 7500	от 2600	от 0	от -4500	от -9000
Отличное	от 19500	от 19500	от 12000	от 12000	от 4500	от 0	от -4500
Евроремонт	от 24000	от 24000	от 16500	от 16500	от 9000	от 4500	от 0

Корректировка на наличие мебели

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу некоторые объекты аналоги выставлены на продажу с мебелью. Стоимость мебели заложена в стоимость объекта. Учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавец заинтересован продать объект с мебелью, но многие покупатели отказываются от предлагаемой мебели. Корректировка на наличие мебели учитывает разницу между ценой предложения стоимости объекта с мебелью и без мебели, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Собственники всех объектов готовы снизить стоимость от первоначальной заявленной цены предложения. По данным опроса риелторов Москвы и Московской области (https://kvartira.miel.ru/, +7 495 777 3377, https://move.ru/agents/, +7 (926) 628-42-13)скидка на наличие мебели может составлять от 1-3%.

Весовые коэффициенты аналогов

Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м^2 оцениваемых площадей оценщик посчитал возможным использовать одинаковые весовые коэффициенты, т.к. объекты-аналоги равнозначны в плане рыночной репрезентативности, и нет оснований предпочесть один объект-аналог другому.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ).

4.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Адрес	Иркутская обл., г. Ангарск, кв-л 93, д. 19, кв. 20	Иркутская область, Ангарск, 93-й квартал, 21	Иркутская область, Ангарск, 93-й квартал, 18	Иркутская область, Ангарск, ул. Ворошилова, 49А/42А	Иркутская область, Ангарск, 92-й квартал	Иркутская область, Ангарск, 278-й квартал, 4
Общая площадь, м^2	58,2	59	56	55,7	69,1	68
Цена предложения, руб.	-	2 550 000	2 300 000	2 300 000	2 750 000	2 750 000
Цена за 1 м^2, руб.		**43 220**	**41 071**	**41 293**	**39 797**	**40 441**
Уторговывание	без торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		**-10%**	**-10%**	**-10%**	**-10%**	**-10%**
Скорректированная цена, руб./м^2		**38 898**	**36 964**	**37 163**	**35 818**	**36 397**
Вид права	№ 38-38-02/047/2013-533 от 26.11.2013 (Собственность) https://rosreestr.ru/	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 964	37 163	35 818	36 397
Дата предложения	02.05.2020	02.05.2020	02.05.2020	02.05.2020	02.05.2020	02.05.2020
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 964	37 163	35 818	36 397
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 964	37 163	35 818	36 397
Местоположение	г. Ангарск, кв-л 93	г. Ангарск, кв-л 93	г. Ангарск, кв-л 93	г. Ангарск, кв-л 93	93-й квартал	93-й квартал
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 964	37 163	35 818	36 397
Удаленность от метро/от остановки общественного транспорта	5П	5П	5П	5П	5П	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Показатели	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 964	37 163	35 818	36 397
Материал дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 964	37 163	35 818	36 397
Этажность здания	5	5	5	5	5	5
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 964	37 163	35 818	36 397
Корректировка на этаж	5/5	5/5	3/5	2/5	4/5	1/5
Корректировка		0%	**-2%**	**-2%**	**-2%**	**2%**
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	**36 225**	**36 420**	**35 101**	**37 125**
Количество комнат	3	3	3	3	3	3
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 225	36 420	35 101	37 125
Площадь кухни	6	н/д	н/д	14,1	н/д	14
Корректировка		0%	0%	**-5%**	0%	**-5%**
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 225	**34 562**	35 101	**35 305**
Общая площадь	58,2	59	56	55,7	69,1	68
Корректировка		0%	0%	0%	**4%**	**4%**
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	36 225	34 562	**36 534**	**36 761**
Санузел	совмещённый 2,8	1С	1Р	1С	1Р	1Р
Корректировка		0%	**-1%**	0%	**-1%**	**-1%**
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	**35 855**	34 562	**36 176**	**36 397**
Наличие балкона/лоджии	балкон	1Б	1Б	1Б	1Л	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%	**3%**

Показатели	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Скорректированная цена, руб./м^2		38 898	35 855	34 562	36 176	**37 489**
Тип отделки/Состояние	требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		**-2 600 руб./м^2**	**-2 600 руб./м^2**	**-2 600 руб./м^2**	**-2 600 руб./м^2**	**-2 600 руб./м^2**
Скорректированная цена, руб./м^2		**36 298**	**33 255**	**31 962**	**33 576**	**34 889**
Корректировка на наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м^2		36 298	33 255	31 962	33 576	34 889
Общая валовая коррекция, %		6	9	13	14	21
Весовые коэффициенты		20%	20%	20%	20%	20%
Взвешенные значения		7 260	6 651	6 392	6 715	6 978
Стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.				**33 996**		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				**1 978 567**		

5 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

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

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

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	1 978 567	1,00	1 978 567
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			**1 978 567**

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

Рыночная стоимость Объекта оценки
по состоянию на 02 мая 2020 г.
составляет (округлённо)
1 979 000 руб. (Один миллион девятьсот семьдесят девять тысяч рублей),
что по курсу Банка России на дату оценки (72,7263 руб./долл. США)
составляет (округлённо)
$27 200 (Двадцать семь тысяч двести долларов США).

6 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Дверь в подъезд

Фото 3. Табличка с номером дома

Фото 4. коридор пом.1

Фото 5. жилая пом.4

Фото 6. балкон

Фото 7. жилая пом.4

Фото 8. жилая пом.4

Фото 9. кухня пом.

Фото 10. кладовая пом.6

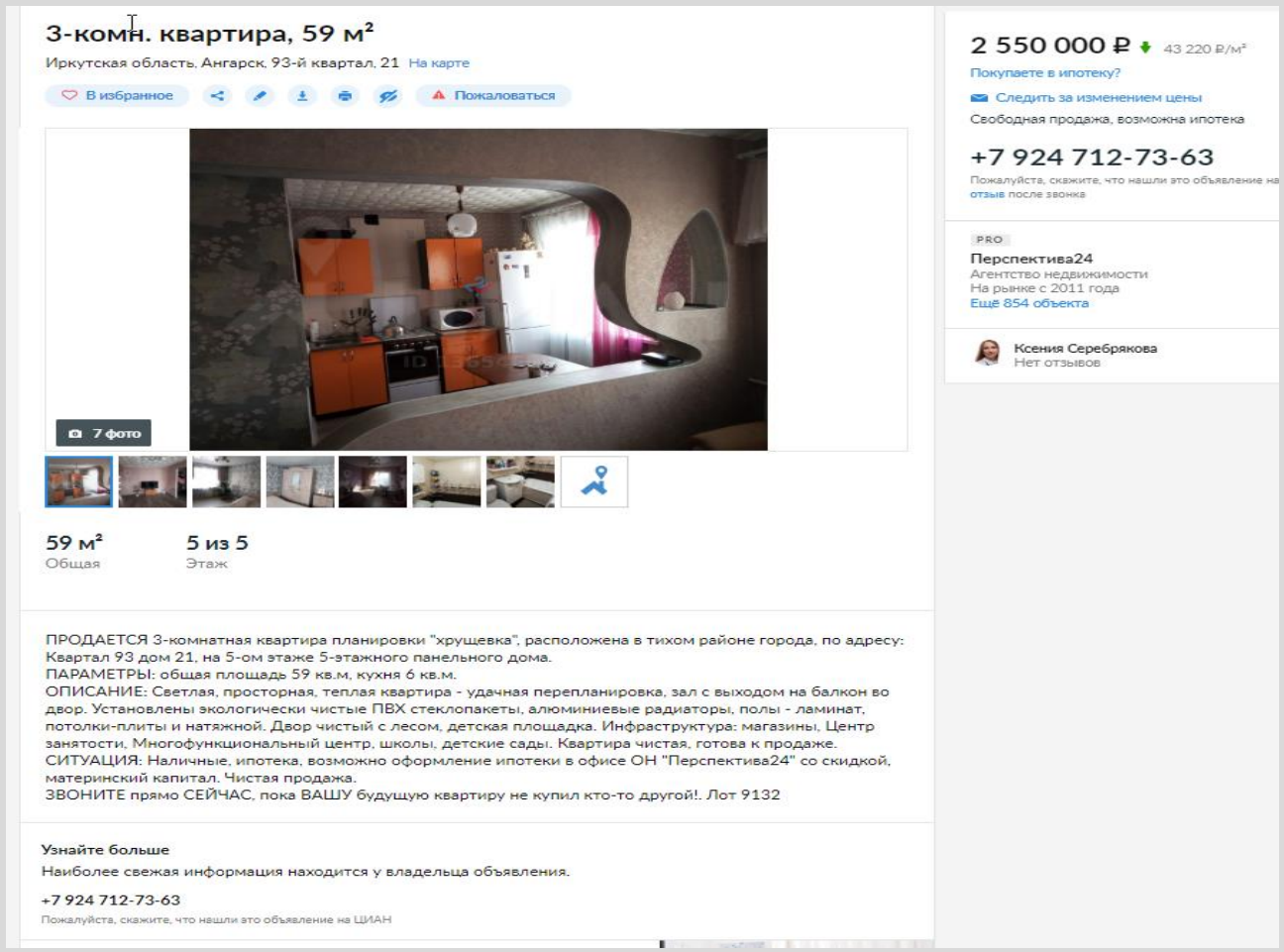
Фото 11. жилая пом.8

Фото 12. жилая пом.8

Фото 13. санузел пом.2

7 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.cian.ru/sale/flat/226778288



3-комн. квартира, 59 м²

Иркутская область, Ангарск, 93-й квартал, 21 На карте

В избранное Пожаловаться

7 фото

59 м² Общая

5 из 5 Этаж

ПРОДАЕТСЯ 3-комнатная квартира планировки "хрущевка", расположена в тихом районе города, по адресу: Квартал 93 дом 21, на 5-ом этаже 5-этажного панельного дома.
ПАРАМЕТРЫ: общая площадь 59 кв.м, кухня 6 кв.м.
ОПИСАНИЕ: Светлая, просторная, теплая квартира - удачная перепланировка, зал с выходом на балкон во двор. Установлены экологически чистые ПВХ стеклопакеты, алюминиевые радиаторы, полы - ламинат, потолки-плиты и натяжной. Двор чистый с лесом, детская площадка. Инфраструктура: магазины, Центр занятости, Многофункциональный центр, школы, детские сады. Квартира чистая, готова к продаже.
СИТУАЦИЯ: Наличные, ипотека, возможно оформление ипотеки в офисе ОН "Перспектива24" со скидкой, материнский капитал. Чистая продажа.
ЗВОНИТЕ прямо СЕЙЧАС, пока ВАШУ будущую квартиру не купил кто-то другой!. Лот 9132

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 924 712-73-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

2 550 000 ₽ 43 220 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 924 712-73-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

PRO

Перспектива24

Агентство недвижимости

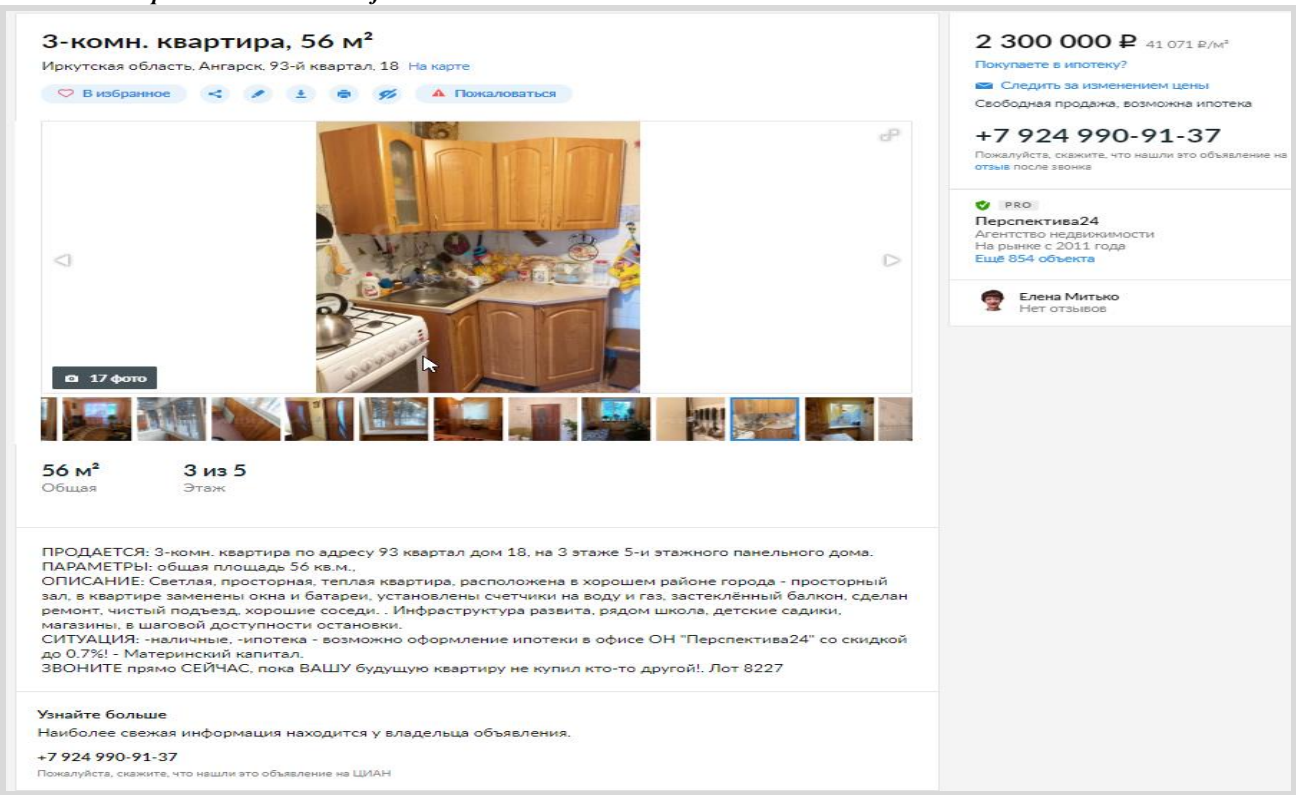
На рынке с 2011 года

Ещё 854 объекта

Ксения Серебрякова

Нет отзывов

Аналог № 2 https://www.cian.ru/sale/flat/224453596



3-комн. квартира, 56 м²

Иркутская область, Ангарск, 93-й квартал, 18 На карте

В избранное Пожаловаться

17 фото

56 м² Общая

3 из 5 Этаж

ПРОДАЕТСЯ: 3-комн. квартира по адресу 93 квартал дом 18, на 3 этаже 5-и этажного панельного дома.
ПАРАМЕТРЫ: общая площадь 56 кв.м.,
ОПИСАНИЕ: Светлая, просторная, теплая квартира, расположена в хорошем районе города - просторный зал, в квартире заменены окна и батареи, установлены счетчики на воду и газ, застеклённый балкон, сделан ремонт, чистый подъезд, хорошие соседи. . Инфраструктура развита, рядом школа, детские садики, магазины, в шаговой доступности остановки.
СИТУАЦИЯ: -наличные, -ипотека - возможно оформление ипотеки в офисе ОН "Перспектива24" со скидкой до 0.7%! - Материнский капитал.
ЗВОНИТЕ прямо СЕЙЧАС, пока ВАШУ будущую квартиру не купил кто-то другой!. Лот 8227

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 924 990-91-37

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

2 300 000 ₽ 41 071 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 924 990-91-37

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

PRO

Перспектива24

Агентство недвижимости

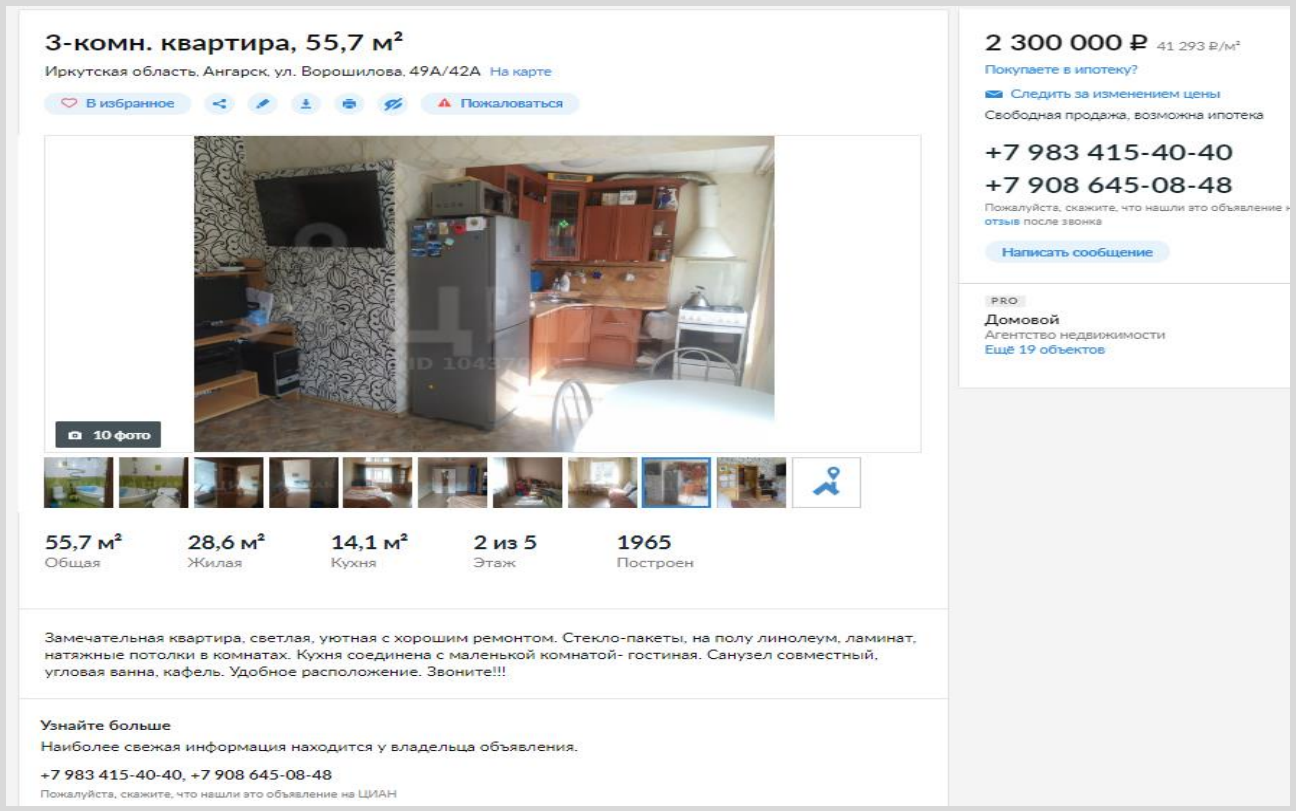
На рынке с 2011 года

Ещё 854 объекта

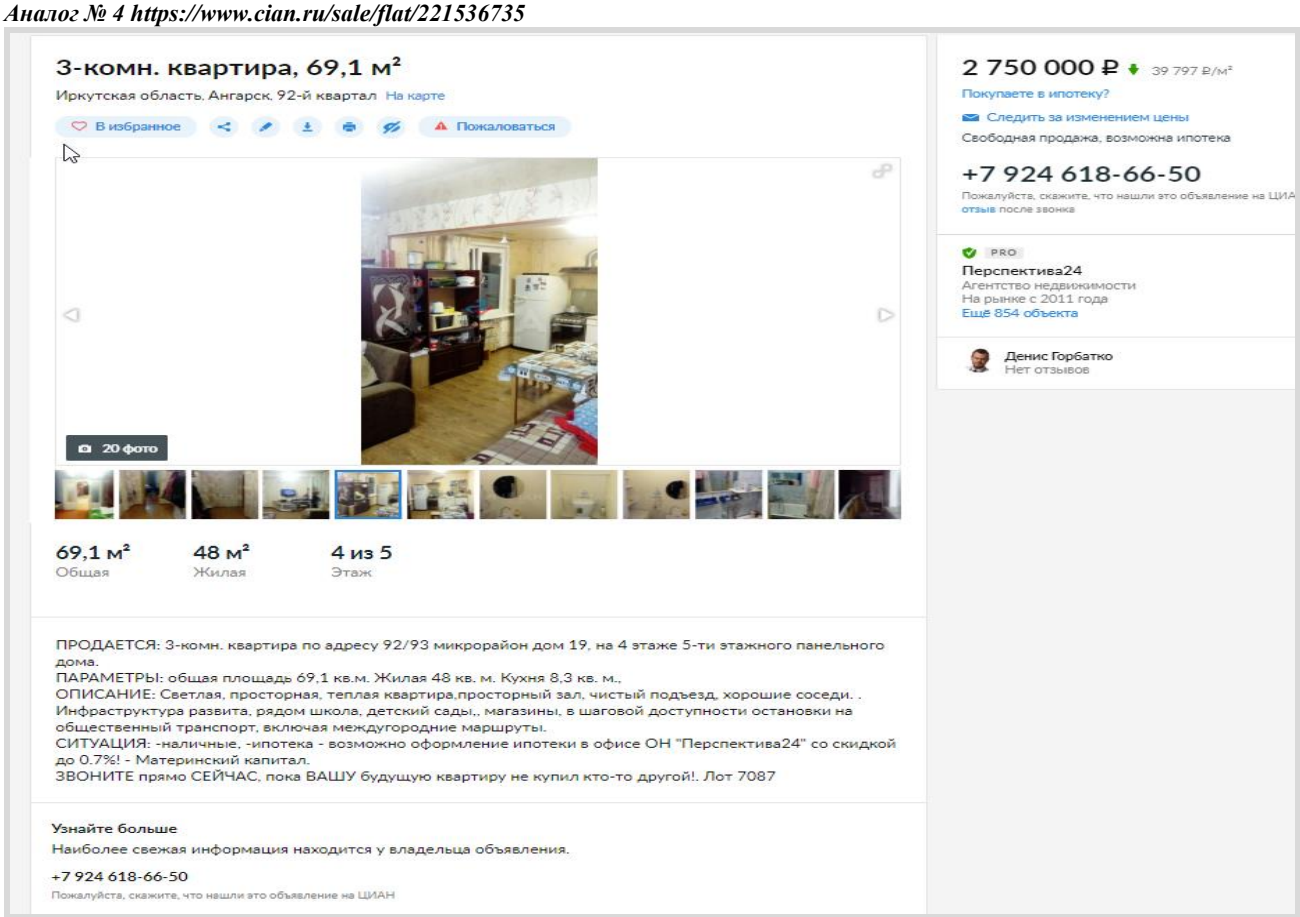
Елена Митько

Нет отзывов

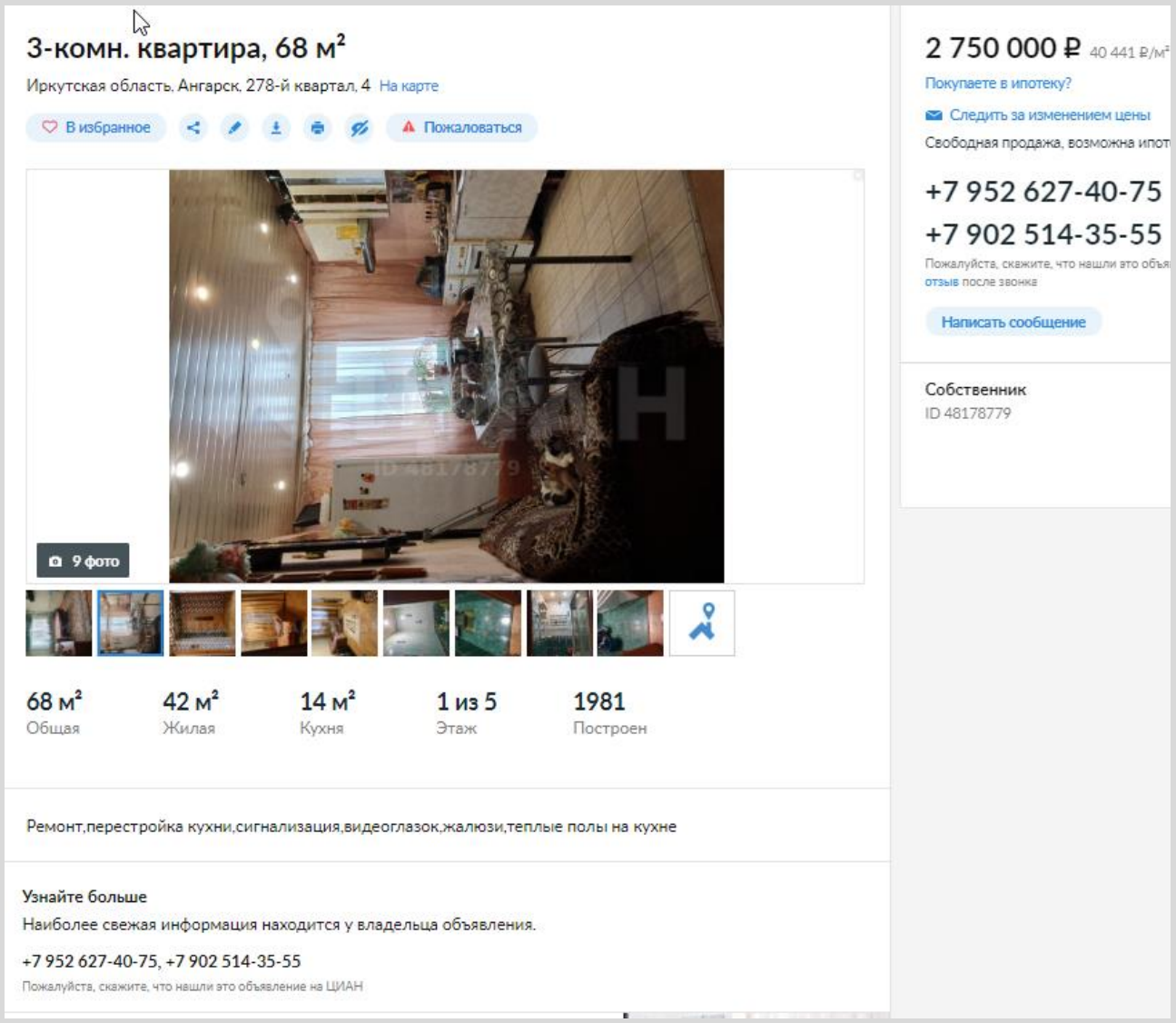
Аналог № 3 https://www.cian.ru/sale/flat/230991714



Аналог № 4 https://www.cian.ru/sale/flat/221536735



Аналог № 5 https://www.cian.ru/sale/flat/225334599



8 Документы на объект оценки

Выписка из ЕГРН от 28.04.2020 № 99/2020/326652333

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.04.2020 № 99/2020/326652333			
Кадастровый номер:		**38:26:040107:4326**	

Номер кадастрового квартала:	38:26:040107
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 38:26:000000:0000:25:405:001:003401600:0001:10020
Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, квартал 93, д.19, кв.20
Площадь:	58.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1666906.78

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.04.2020 № 99/2020/326652333			
Кадастровый номер:		**38:26:040107:4326**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.04.2020 № 99/2020/326652333			
Кадастровый номер:		**38:26:040107:4326**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.04.2020 № 99/2020/326652333			
Кадастровый номер:		**38:26:040107:4326**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Саломатова Юлия Николаевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 38-38-02/047/2013-533 от 26.11.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Иные ограничения (обременения) прав
	дата государственной регистрации:		16.04.2020
	номер государственной регистрации:		38:26:040107:4326-38/115/2020-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации ' №664679691/3802 от 16.04.2020, Ангарский РОСП УФССП России по Иркутской области
3.1.2.	вид:		Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:		26.11.2013
	номер государственной регистрации:		38-38-02/047/2013-534
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 26.11.2013 в течение 240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество Сбербанк России, ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		'Договор купли-продажи' от 21.11.2013; 'Кредитный договор' №464920 от 21.11.2013
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Технический паспорт жилого помещения (квартиры) от 22.12.2007 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АНГАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
ИРКУТСКОГО ФИЛИАЛА ФГУП
„ РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - Федеральное БТИ “

Область, республика, край *Иркутская область*
Район
Город (др.поселение) *Ангарск*
Район города

Копия верна
18 ноя 2013
МИК Белик С.А.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)

По адресу ***Квартал 93, дом 19, квартира 20***

Инвентарный номер	25:405:001:003401600:0001:10020
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	38:26:000000:0000:25:405:001:003401600:0001:10020

А: Б: В: Г: Д: Е:

Паспорт составлен по состоянию на “ 22 ” декабря 2007 г.

I. Сведения о принадлежности

№№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

КОПИЯ ВЕРНА

18 НОЯ 2013

МИК БЕЛИК С.А.

II. Техническое описание квартиры

Материал стен дома ***крупнопанельные***

Этажность дома ***5***

Этаж ***5***

Подъезд ***1***

Количество комнат ***3***

Балкон (лоджия) ***балкон***

Сан.узел ***совмещенный***

Полезная площадь, кв.м. ***58,2***

Жилая площадь, кв.м. ***40,7***

IV. Стоимость квартиры

Действительная стоимость в ценах 2007 г. 417834 руб.

417834 (четыреста семнадцать тысяч восемьсот тридцать четыре) рубля

Действительная стоимость в ценах _____ г. _____ руб.

Действительная стоимость в ценах _____ г. _____ руб.

Паспорт выдан "22" декабря 2007 г.

Начальник Ангарского отделения Иркутского филиала
ФГУП "Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ" _____ Канухин В.П.

Копия верна

18 НОЯ 2013

МИК БЕЛИК С.А.
Начальник Ангарского отделения Иркутского филиала ФГУП „Ростехинвентаризация- - Федеральное БТИ "

V Отметка о внеплановой инвентаризации

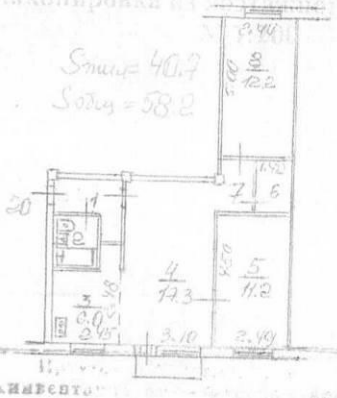
Дата обследования	Обследовал	Проверил

Майская типография. Зак. № 1601-07. Тел.: 57-89-15, 56-28-31

40985-c01

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

(выкопировка из поэтажного плана дома)



«Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
Ангарский [illegible]
Адрес кв-л 93-19-20
Составил Кокорина М.Н.
Литера
Проверил: [illegible]
«22» декабря 2007 г.
Масштаб 1:200

КОПИЯ ВЕРНА
18 НОЯ 2013
МИК БЕЛИК С.А.

III. Экспликация площади квартиры

Номер по плану здания комнат, кухни, коридора и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь: квартиры	из нее: жилая	из нее: подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэф.)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольное переоборуд. площадь	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	коридор		4,6		4,6		2,50		
2.	ванная		2,8		2,8				
3.	кухня		6,0		6,0				
4.	жилая		17,3	17,3					
5.	жилая		11,2	11,2					
6.	кладовая		2,4		2,4				
7.	коридор		1,7		1,7				
8.	жилая		12,2	12,2					
		Итого	**58,2**	**40,7**	**17,5**				

9 Документы оценщика

Свидетельство_о_регистрации.pdf-00.jpg

Форма № Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Компания АВЕРТА"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 (число) июля (месяц прописью) 2010 (год) **за основным государственным регистрационным номером**

1 1 0 7 7 4 6 5 5 2 1 9 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

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

Мочалкина Л. Н.
(подпись,ФИО)

МП

серия 77 №013666308

Свидетельство_о_регистрации.pdf-00.jpg

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВЕРТА ГРУПП"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 1 0 7 7 4 6 5 5 2 1 9 8

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **12.03.2018**
(число, месяц, год)
в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по г. Москве** 7 7 0 6

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП 7 7 1 3 7 1 0 6 7 0 / 7 7 0 6 0 1 0 0 1

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве А. А. Барбин

МП

страховой полис 2020-2021.png

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1701904326

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

Дата оформления полиса «26» марта 2020 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «АВЕРТА ГРУПП»** 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. I ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **15.04.2020г.** по 24 часа 00 минут **14.04.2021г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **15.04.2017** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1701904326 - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Горизонт СБ ООО	Код: 33557302

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

Страхователь /Шаров А.А./
М.П.

Страховщик /А.Ю. Батин/
М.П. (подпись)

Диплом Денисюк Е.Е.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323174

Настоящий диплом выдан Денисюк (фамилия, имя, отчество) Елене Евгеньевне

в том, что он(а) с „26" ноября 2001 г. по „19" февраля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) профессиональной оценки

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „19" февраля 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Денисюк (фамилия, имя, отчество) Елены Евгеньевны

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (директор) [подпись]

Город Москва год 2003

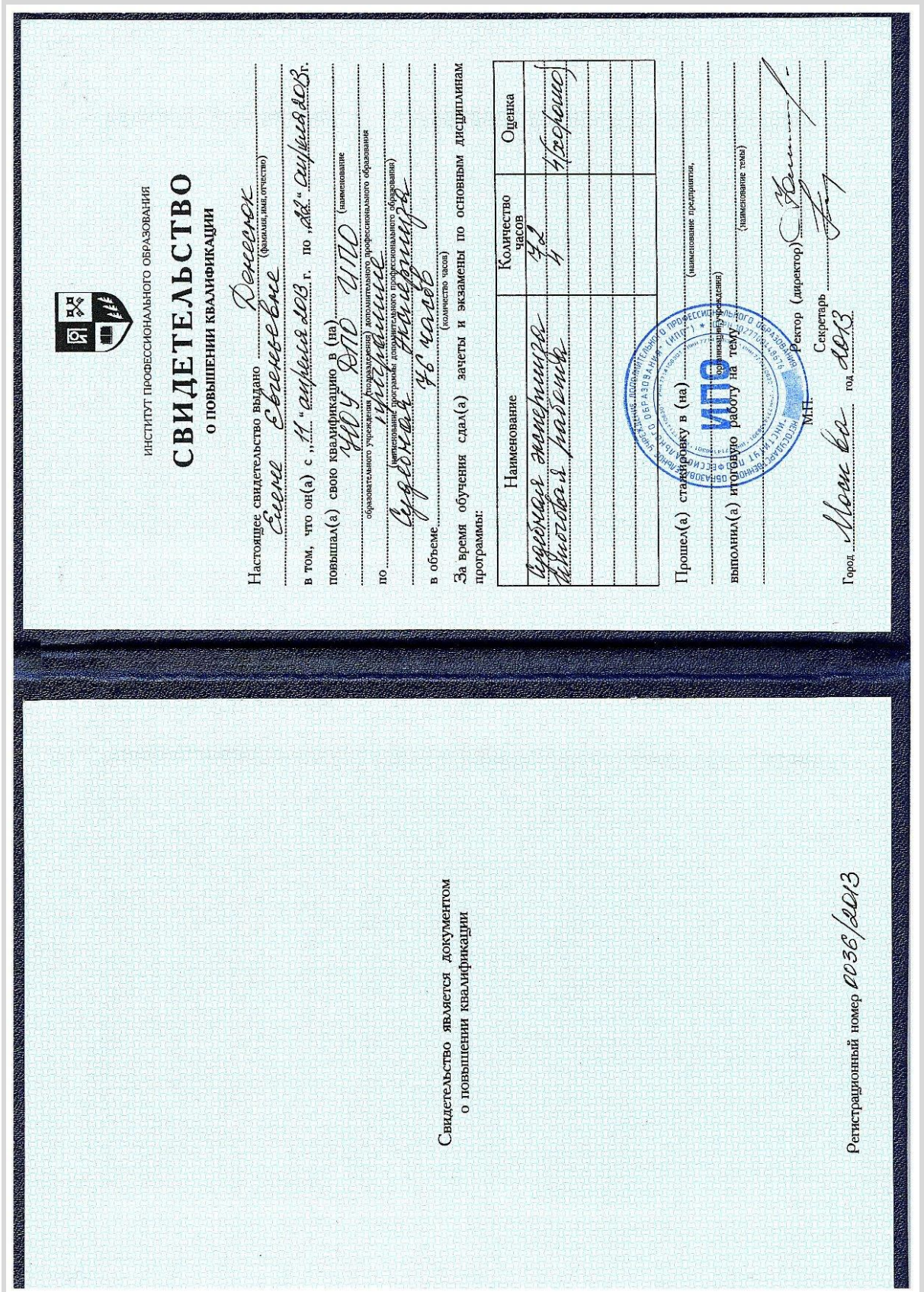
МПФ Гознака, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003

Свидетельство о повышении квалификации Денисюк Е.Е.



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Денисюк Елене Евгеньевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „11" апреля 2013 г. по „22" апреля 2013 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) ЧОУ ДПО ИПО (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе (наименование программы дополнительного профессионального образования) Судебная экспертиза

в объеме 76 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Судебная экспертиза	72	
Итоговая работа	4	4 (хорошо)

Прошел(а) стажировку в (на) ..... (наименование предприятия, организации учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему ..... (наименование темы)

М.П.

Ректор (директор) [подпись]

Секретарь [подпись]

Город Москва год 2013

Свидетельство является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0036/2013

Выписка из реестра оценщиков Денисюк Е.Е.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www. srodso.ru

Выписка № 13502
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Денисюк Елены Евгеньевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 06.04.2018 г. за регистрационным № 1058
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.04.2018 г.

Дата составления выписки 09.04.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Шевцова И.А.

М.П.

Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310
ИНН 7720286797 КПП 770601001

Свидетельство СРО Денисюк Е.Е.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Денисюк
Елена Евгеньевна

Паспорт выдан: ОВД "Академический гор. Москвы, к/п 772-091

Зарегистрирован: г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, корп. 1, кв. 296

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство **№ 1058**
Дата выдачи: **06 апреля 2018 г.**

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Квалификационный аттестат Оценка недвижимости Денисюк Е.Е

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001467-1 «20» декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Денисюк Елене Евгеньевне

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

от «20» декабря 2017 г. № 35

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «20» декабря 2020 г.

001942 - КА1

Полис Денисюк Е.Е.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0346R/776/00018/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № **0346R/776/00018/20** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Денисюк Елена Евгеньевна**
Местонахождение: г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв 296
ИНН 502901215993

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

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

Страховая сумма: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.).** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с 00 часов 00 минут «25» апреля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «24» апреля 2021 г.** включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
/Москаленко А.С./

Страхователь:
Денисюк Елена Евгеньевна
/ **Денисюк Е.Е.**/

Место и дата выдачи полиса: г. Москва
«18» марта 2020 г.

Менеджер по договору: Москаленко А.С. moskalenkoas@alfastrah.ru,+7(495) 788-09-99доб.2594, +7(916)123-55-52
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru