

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>



ОТЧЁТ № 756Ю-37-2/10/20 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

Адрес объекта оценки:

140200 МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. ВОСКРЕСЕНСК, г. ВОСКРЕСЕНСК, ул. ПОБЕДЫ, дом 5А, пом. 159

Дата определения стоимости:

13 октября 2020 года

Дата составления отчёта:

19 ноября 2020 года

Заказчик:

АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»



ОЦЕНКА . МОВІ

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	7
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.7	Термины и определения	7
1.8	Использованные материалы	9
2	Описание Объекта оценки	10
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	10
2.2	Общая характеристика здания	10
2.3	Характеристика объекта оценки	11
3	Анализ рынка объекта оценки	13
3.1	Картина деловой активности на 2020 год.	13
3.2	3.2. Прогноз рынка недвижимости Подмоскowie	18
3.3	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	21
3.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.	21
3.5	Анализ ликвидности объекта оценки	21
4	Описание процесса, подходов и методов оценки	23
4.1	Этапы проведения оценки	23
4.2	Анализ наиболее эффективного использования	23
4.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	24
4.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	24
4.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	25
4.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	26
4.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	28
4.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	35
5	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	38
6	Фотографии объекта оценки	38
7	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	43
8	Документы на объект оценки	47
9	Документы оценщика	58

1 Общие сведения и выводы

Отчёт № 756Ю-37-2/10/20

г. Москва

Отчёт № 756Ю-37-2/10/20

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Площадь кухни, м²
	квартира	2	5	57,4	30,4	11,9
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений		
	да		Есть	ипотека в силу закона и запрещение регистрации		
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	панель 111-м	14	2007	Нет информации	10%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв		
	Московская обл.	г. Воскресенск	г. Воскресенск	ул. Победы, д. 5А, пом. 159		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки					
Заказчик оценки	АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК», ОГРН , ИНН					
Основание оценки	Договор № РСХБ-063-27-45/11-2020 от 28.05.2020 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
Коновалова Ирина Михайловна Паспорт 1708 947600, выдан 26.02.2009 г. Отделом УФМС России по Владимирской области в Гусь-Хрустальном районе, к/п 330-005	8 лет	192	СРО «СФСО»	Свидетельство № 192, выдано 27.10.2016 г.	Страховщик: CAO «РЕСО-Гарантия». Страховой полис: №922/1765753555, дата выдачи 29 июля 2020 г, срок действия полиса с 21.08.2020 г. по 20.08.2021 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.	Диплом о высшем образовании К№47650 от 02.07.2011 Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Российский государственный социальный университет"
Даты	Осмotra объекта		Оценки	Составления отчёта		
	09.11.2020		13.10.2020	19.11.2020		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)		
	2 565 000		Не применялся	Не применялся		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	2 565 000					

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИНН 77/137/10078 от 17.05.2012

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик:  Коновалова И.М.Отчёт утвердил руководитель:  Шаров А.А.

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №РСХБ-063-27-45/11-2020 на проведение оценки от 28.05.2020 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 57,4 м ² , расположенная по адресу: Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Победы, дом 5А, пом. 159, кадастровый (условный) номер: 50:29:0000000:14345.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Геворгян Армен Дживанович
Сведения об имущественных правах	Право собственности
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона и запрещение регистрации
Дата осмотра объекта оценки	09 ноября 2020 г.
Дата оценки	13 октября 2020 года
Дата составления отчета	19 ноября 2020 года
Дата (период) проведения оценки	20 октября - 19 ноября 2020 года
Официальный курс доллара США на дату оценки	77,0239 руб./долл. США
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	2 565 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	2 565 000 (Два миллиона пятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей
	33 300 (Тридцать три тысячи триста) 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	2-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 57,4 м ² , расположенная по адресу: Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Победы, дом 5А, пом. 159, кадастровый (условный) номер: 50:29:0000000:14345.
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	2-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 57,4 м ² , расположенная по адресу: Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Победы, дом 5А, пом. 159. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 8 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Обременения: Ипотека в силу закона и запрещение регистрации. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений, в том числе для расчета начальной цены реализации объектов оценки на торгах; для подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Заказчика
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	3 мес.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Дата оценки	13 октября 2020 года
Дата составления отчета	19 ноября 2020 года
Дата (период) проведения оценки	20 - 19 ноября 2020 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Отсутствуют
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	Коновалова Ирина Михайловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО «СФСО», рег. №192, Свидетельство № 192, выдано 27.10.2016 г..
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании К№47650 от 02.07.2011 Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Российский государственный социальный университет"
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка Недвижимости" № 011835-1 от 10 мая 2018 года. Действует 3 года с момента выдачи до 10 мая 2021 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик: САО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис: №922/1765753555, дата выдачи 29 июля 2020 г, срок действия полиса с 21.08.2020 г. по 20.08.2021 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
Контактная информация	Телефон: 8-495-800-50-50; эл. почта: Info@avertagroup.ru
Место нахождения оценщика	Владимирская обл., г. Гусь-Хрустальный, ул. Березовая, д. 16, 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

АО «Россельхозбанк»:

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес Банка: 119034, г. Москва, Гагаринский пер., д. 3.

Местонахождение РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦРМБ»: 123100, г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 7, строен.1.

ИНН: 7725114488.

ОКПО: 76078698.

ОКВЭД: 64.19.

КПП: 770343001

БИК: 044525430

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: СРО «СФСО»;

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 Используемые материалы

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

1. Технический паспорт от 14.02.2008 г.
2. Выписка из ЕГРН от 26.06.2020 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	140200 Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Победы, дом 5А, пом. 159
Район, микрорайон	ЮАО
Расстояние от метро	10 мин. транспортом от ст. метро «жд. Воскресенск»
Объекты транспортной инфраструктуры	«Школа №4» (автобус, маршрутка) 200 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Близость к транспортным магистралям	Большое бетонное кольцо (А-108) - 1,5 км;
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Смешанная
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, банк
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Среднее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена
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	2007
Возраст здания, лет	13
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	Нет информации
Остаточный срок службы, лет	112
Физический износ, %	10% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $И (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $И (\%) = (2020 - 2007) / 125 \times 100\% = 10\%$
Кол-во этажей в здании	14
Тип/планировка здания	Панель
Материал стен	Панельные
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал перегородок	Железобетонные

Материал фундамента	Железобетонный
Общее состояние дома	Хорошее
Кол-во квартир на этаже	4
Кол-во подъездов в доме	4
Кровля	Рулонная
Состояние кровли	Хорошее
Фасад здания	Светлых тонов
Состояние внешней отделки	Хорошее
Наличие подвала	Есть
Наличие чердака/мансарды	Есть
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Системы безопасности	Домофон, металлическая дверь
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Домофон, металлическая дверь
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	ИНВИТРО, медицинская компания; Замок хмеля, магазин; Major auto parts, магазин автозапчастей
Социальный статус жильцов	Смешанный
Особенности дома	Отсутствуют
Состояние перекрытий	Хорошее
Следы протечек	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	В результате визуального осмотра здания, оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим.
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/8732663>

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
Этаж	5
Общая площадь с учётом летних помещений, м ²	60,1
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	57,4
Жилая площадь, м ²	30,4
Площадь кухни, м ²	11,9
Вспомогательные помещения	27,0
Балкон/лоджия, площадь	лоджия - 2,7
Высота потолков	2,58

Телефон	Нет данных
Состояние внутренней отделки	Евроремонт
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
Вид из окон	Нет данных
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Остекление лоджий	Есть
Дверные проемы	Входная дверь - металлическая
Санузел	Раздельный - 3,3/1,2
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: центральное (закрытая система); холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: отсутствует; вентиляция: вытяжная вентиляция
Оборудование для систем и коммуникаций	Установлено исправное сантехническое оборудование
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна, интернет
Кухонная плита	Электрическая
Наличие перепланировки	Планировка квартиры не соответствует поэтажному плану БТИ. Объединены две соседние квартиры. Затронуты несущие конструкции, увеличена площадь коридора за счет территории подъезда., необходимо вернуть в первоначальное состояние, а также обратиться в органы БТИ составления проекта перепланировки или согласования/приведения в первоначальное состояние.
Поэтажный план	
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 на 2020 год.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Московской области.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.



В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.



В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле). Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давлению на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.



Индикаторы инфляции

	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,4	3,2	3,0	3,1	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,2	0,3	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,2	0,7	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,8	-0,1	0,2	0,2	1,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,2	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,1	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-

*оценка Минэкономразвития России

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %/г в июне (максимальное падение в апреле – на -10,0% г/г). Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9% г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 % во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20). Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности. В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа.

В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась – до -8,0 % г/г (-9,4 % г/г месяцем ранее).



Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.lire.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) отделка; дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) отделка; дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади; дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации; дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок; дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон; дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытой/крытой придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках; дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство; дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория; дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_iyul_2020_goda.html;

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_za_avgust_2020_goda.html)

3.2. Прогноз рынка недвижимости Подмоскowie

Цена квартир в Подмоскowie

Индексы недвижимости Московской области показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубля-доллара-евро.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

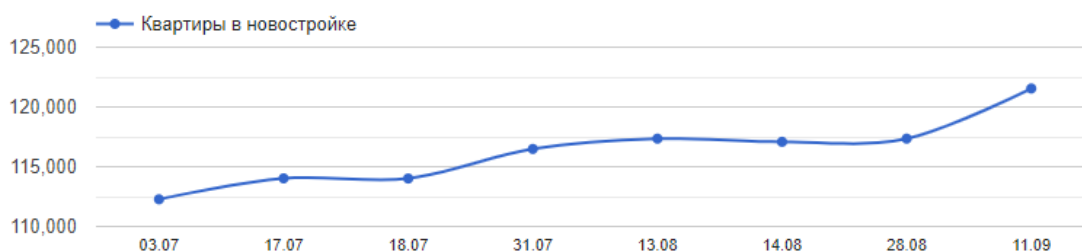
Продажа по: **Цена за м²** | район | метр | округ | Аренда по: район | метро | округ

Регион: Московская область | Тип недвижимости: Квартиры | Период: Квартал | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: ☒ рубль ☐ доллар ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Квартиры в новостройке. Квартиры. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.09.2020)
Квартиры в новостройке (м ²)	121 546 руб.	+ 9 272 руб. За м ²	2 692 690 ... 10 013 700 руб. за объект

[Скачать изображение графика](#) [Подробная таблица изменения цен](#)

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройке, за м ² , руб.	Изменение
11 сен. 2020	121545.7	+3.45%
28 авг. 2020	117348.55	+0.23%
14 авг. 2020	117081.6	-0.23%
13 авг. 2020	117347.3	+0.73%
31 июл. 2020	116485.15	+2.12%
18 июл. 2020	114013	-0.01%
17 июл. 2020	114025	+1.54%
03 июл. 2020	112273.25	

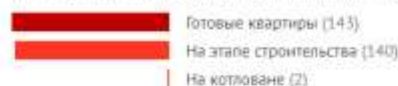
Цены на новостройки в Подмоскowie



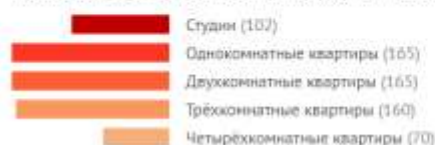
* Стоимость квартир в Подмоскowie : цены от 79 531 до 117 300 рублей за кв.м.

% Акции и скидки на квартиры в новостройках Подмоскowie

Квартиры в новостройках Подмоскowie по стадии строительства



Новостройки в Подмоскowie по числу комнат в квартире



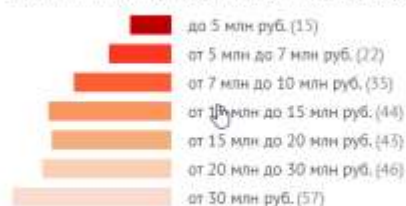
Количество новостроек



→ Все районы и города

Апартаменты

Цены на апартаменты в Москве и Подмоскowie



* Стоимость апартаментов в Москве и Подмоскowie : цены от 95 800 до 191 300 рублей за кв.м.

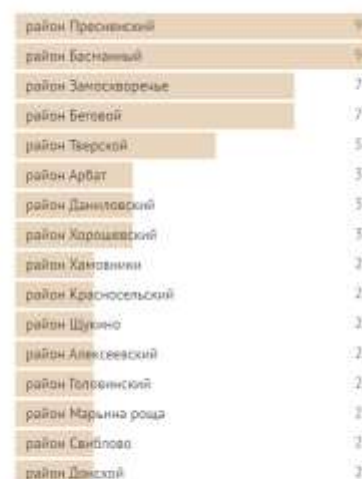
Апартаменты в Москве и Подмоскowie по стадии строительства



Апартаменты в Москве и Подмоскowie по числу комнат



Количество апартаментов



→ Все районы и города

Рынок недвижимости продолжает восстанавливаться после карантина, однако спрос на вторичное жилье – как, впрочем, и на первичное – пока не дотягивает до уровня прошлого года, несмотря на рекордное снижение ипотечных и банковских ставок.

Спрос.

По словам вице-президента Гильдии риелторов Московской области, гендиректора подмосковного АН «Удачный выбор» Ольги Власовой, уровень спроса на вторичном рынке Подмоскowie в июле увеличился по сравнению с июнем на 20-30%. Авансов и сделок стало примерно на 30% больше, чем в июне, и в два раза больше, чем в июле прошлого года. О высоком спросе говорит и Сергей Власенко, вице-президент Гильдии риелторов Московской области, президент Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис». По данным, поступившим из офисов КР «Мегаполис-Сервис», работающих в Московской области, количество заявок в июле по сравнению с июнем увеличилось на 12%, сделок – на 36,2%, а авансов – на 9,3%.

Однако уже во второй половине июля покупательская активность в Подмоскowie начала падать.

«Если же говорить о распределении спроса, то в июне спрос за последнюю неделю месяца в сравнении с первой неделей вырос на 75%. В июле же первая и последняя недели были идентичными и одинаково активными, а во вторую и третью неделю было зафиксировано проседание на 28%. Думаю, можно смело полагать, что пик активности спроса пройден и его максимум как раз пришелся на июль и на последнюю неделю июня. То есть, другими словами, именно за этот временной промежуток и выстрелил отложенный спрос», - подчеркивает Сергей Власенко.

Предложение.

В Подмоскowie в июне ситуация на рынке складывалась неоднозначная. По словам Ольги Власовой, в начале месяца произошло небольшое снижение (-2,9% к маю), а в конце положение дел не только выровнялось, но и напротив, общий объем предложения увеличился по отношению к предыдущему месяцу примерно на 5%.

«Объясняется это тем, что после постепенного выхода из режима самоизоляции собственники перестали бояться показов, которые в апреле-мае, по сути, ушли в онлайн. То есть, другими словами, рынок «вторички» вернулся к своему допандемийному уровню в плане объема предложения. Это подтверждает и тот факт, что в сравнении с июнем 2019 г. в нынешнем году объем предложения вырос на 5,9%», - говорит Ольга Власова.

Цены.

В Подмоскowie средняя стоимость квадратного метра по итогам июня составила 77 660 руб. - на 0,64% больше, чем в мае. Учитывая, что в мае цены на «вторичку» впервые в этом году ушли пусть и в небольшой, но все же в минус, можно говорить о том, что в июне стоимость вторичной недвижимости в Подмоскowie вернулась на докартинный уровень, отмечает Ольга Власова.

Скидки.

В Московской области средний размер скидок в июне сократился. «Если во время режима самоизоляции некоторые продавцы не только соглашались на стандартный уровень скидок в 3-5%, но и в отдельных случаях могли его и превысить, то в июне на рынке вторичного жилья Подмоскowie хорошим уровнем дисконта являлся показатель в 3%. Причем это касается и дальнего, и среднего, и ближнего Подмоскowie. Да, иногда покупатели могут рассчитывать и на чуть большую скидку, но это уже скорее вопрос везения или лояльности собственника», - говорит Ольга Власова.

В августе 2020 г. годовая инфляция ускорила до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения. По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция. Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции.

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г. Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы). Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

Ценообразующие факторы

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

<https://news.ners.ru/rynok-nachal-podavat-priznaki-zhizni-kvartiry-v-moskve-i-podmoskove-v-mae-iyune-2020-goda.html>

<https://www.cian.ru/stati-tseny-vyshe-vybora-menshe-304763/>

<https://www.im.ru/articles/41155.html>

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (<http://www.ocenchik.ru/docs/268.html> «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»).

Количественной мерой измерения ликвидности имущества является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов. Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.

<https://cyberleninka.ru/article/v/likvidnost-kak-osnovnaya-harakteristika-predmeta-zaloga>

<https://bosfera.ru/bo/podhody-k-opredeleniyu-likvidnosti-zalogovogo-imushchestva>

<http://bankir.ru/publikacii/20160328/vasilii-pozdyshev-kak-tsentrobank-budet-otsenivat-zalogi-10007361/>

Уровень ликвидности:	Высокая ¹	Выше средней ²	Средняя ³	Ниже средней ⁴	Низкая ⁵
Срок экспозиции, мес.	1-3 ¹	3-6 ²	6-9 ³	9-12 ⁴	Более 12 ⁵

При определении ликвидности объекта оценки также выполнялась проверка соответствия требованиям ПОЛОЖЕНИЯ Банка России от 28 июня 2017 года N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества (Источник -Помулев А. А., Помулева Н. С. Методика обоснования ликвидности объектов недвижимости) приведены в таблице ниже.

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка ¹	Соотношение спроса и предложения ² Активность рынка ³ Емкость рынка ⁴ Динамика развития рынка ⁵ Эластичность спроса на данный вид имущества ⁶
Местоположение ⁷	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости. ⁸
Состояние имущества ⁹	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.е. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода. ¹⁰
Масштабность ¹¹	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. ¹²

Проведенный анализ характеристик объекта оценки и рынка недвижимости в сегменте рынка, к которому относится объект оценки, позволил сделать вывод, что уровень ликвидности объекта оценки - средний.

В рамках отчета на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки на дату оценки равным 6 месяцам.

Однако учитывая влияние последствий санкций на экономическую ситуацию в нашей стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности Объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объектам оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность Объекта оценки может снизиться. Возможная реализация

Объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

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 расчетов;
- 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 меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

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

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
Адрес	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Пионерская, д. 6А	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Новлянская, д. 12В	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Энгельса, д. 3Б	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Цесиса, д. 24/15
Площадь общая, м ²	60	50	47	50
Площадь кухни, м ²	9	9	7	9
Комнат	2	2	2	2
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный
Год постройки	1992	1975	1973	1992
Этаж/этажность	4/10	2/9	1/9	3/10
Состояние	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Балкон/Лоджия	1Л	1Б	нет	1Б
Санузел	1Р	1Р	1Р	1Р
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Вид сделки	свободная продажа	альтернатива	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Милдом	Сто ключей - офис воскресенск, ул.менделеева д.1	Id 11353066	Милдом
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/fl-at/240560321	https://www.cian.ru/sale/fl-at/238453198	https://www.cian.ru/sale/fl-at/238838868	https://www.cian.ru/sale/fl-at/242922645
Дата предложения	13.10.2020	13.10.2020	13.10.2020	13.10.2020
Контакты продавца	9816660361	9816661149	9268418480	9816660361
Цена предложения, руб.	3 900 000	2 800 000	2 700 000	2 900 000
Цена за 1 м ² , руб.	65 000	56 000	57 447	58 000

Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов.



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./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Поправка на торг

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 5,6%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Корректировка на наличие перепланировки

Согласно информации, предоставленной Центром оформления недвижимости «МК-Град», г.Москва, <http://www.co-grad.ru>, контактное лицо Людмила Лукович 8-906-0-777-0-66, llukovich@yandex.ru, незаконное объединение квартир и демонтаж несущих перегородок уменьшает стоимость объекта на 20-40%.

Состав оцениваемых прав

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 1-2% 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>.

Условия продажи

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%.

Дата продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 30 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 30 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Тип дома

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,86	0,96	0,9
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные	0,52	0,71	0,61

Местоположение объекта

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

Этаж квартиры/Этажность дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
	на крайних этажах:			
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,89	0,96	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	1,01	1,03	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности). % от цены квартиры	3,8%	8,6%	6,1%

Примечание:

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

* * - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться.

Общая площадь

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

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

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

$$C = b \cdot S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,826$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

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

Характеристика параметра (соотношения S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,98
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,97
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,96
1,35	1,4	0,96

Площадь кухни

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5,5 до 8,5 кв.м.	0,94	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 8,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,03	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,01	1,05	1,03

Примечание:

*- Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Удаленность от метро, ж/д станции

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
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

Санузел

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одной комнате)	0,96	0,98	0,97
3	Два санузла (два туалета, ванны или душевые)	1,01	1,05	1,03

Наличие балкона/лоджии

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,03	1,01
7	Лоджия застекленная / Балкон незастекленный	1,02	1,08	1,05
8	Лоджия незастекленная / Балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (п.4 * п.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (п.1 * п.1)$

Доля площади балконов и лоджий в общей площади квартиры

На основе типовых проектов построенных ранее многоэтажных жилых домов и планов технической инвентаризации органов БТИ исследованы планировки квартир, имеющих в своем составе балконы и лоджии. Выявлено, что в домах, построенных до 1992 года, доли площадей балконов (лоджий) в общих площадях квартир (с балконами, лоджиями) в подавляющем большинстве случаев составляют от 5 до 9 %. В многоквартирных домах проектов более поздних лет эта доля увеличивается и сегодня в некоторых проектах достигает 20 - 22 %. Особенно эта тенденция выражена в домах с «видовыми» квартирами. Панорамный вид из квартиры на исторический район, море, реку, горы, парковую зону и другие красивые ландшафты и окружение делает такую квартиру более привлекательной для покупателей. Поэтому архитекторы и проектировщики стремятся использовать «видовое» местоположение, создавая проекты домов с индивидуальной архитектурой и планировкой квартир. Наличие балкона и/или лоджии в квартире такого дома позволяет усилить эффект «панорамности», усилить ощущение свежего воздуха, близости к природе.

На основе изучения типовых проектов и планов технической инвентаризации органов технической инвентаризации по объектам, построенным до 2018 года

№	Характеристики домов и квартир	Нижняя граница *	Верхняя граница **	Среднее значение
1	Квартиры в домах до 1917 года постройки			
	"Старый фонд"	0,03	0,05	0,04
2	Квартиры в домах до 1992 года постройки			
2.1.	"Сталиники" (с 1935 до 1960 годов постройки, высота потолка 2,9 - 3,3 м., чаще всего: оштукатуренные стены, лепной декор, колонны, балконы различной формы)	0,04	0,08	0,06
2.2.	"Хрущевки", "Брежневки" и "Улучшенной планировки" проектов домов типовых серий	0,05	0,09	0,07
3	Квартиры в домах с 1992 года постройки			
3.1.	Регионы с центрами: Москва, Екатеринбург, Иркутск, Красноярск, Ставрополь	0,04	0,12	0,08
3.2.	Регионы с центрами: Санкт-Петербург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Владивосток, Симферополь, Краснодар, Астрахань	0,06	0,17	0,11
3.3.	Регионы с центрами: Севастополь, Сочи, Ялта, Новороссийск, Евпатория, Туапсе и другие города Черноморского побережья России (Кавказа и Крыма)	0,06	0,28	0,16
3.4.	Регионы с центрами: Архангельск, Барнаул, Белгород, Волгоград, Воронеж, Иваново, Калининград, Казань, Кемерово, Киров, Курск, Липецк, Махачкала, Мурманск, Новгород, Нижний Новгород, Омск, Оренбург, Пенза, Пермь, Рязань, Самара, Саратов, Тверь, Томск, Тула, Ульяновск, Улан-Уде, Уфа, Хабаровск, Чебоксары, Челябинск, Чита, Ярославль	0,05	0,11	0,08
3.5.	другие регионы РФ	0,04	0,12	0,08

* - Нижняя граница - преимущественно 3-4 комнатные квартиры.

** - Верхняя граница - преимущественно 1 комнатные и "видовые" квартиры

Состояние объекта

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

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка Московского региона.

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» - тел. +7 (495) 305-43-79 (www.dlux.ru)	Компания «Рем.О!» - тел. +7 (495) 306-16-79 (www.remo-o.ru)	Компания «Рем.С» - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remo-s.ru)	Компания «Строй.Комфорт» - тел. +7 (495) 762-34-78 (www.stroy-komfort.ru)	Компания ТСТ «ДомСтрой» - тел. +7 (495) 228-6226 (post@tst.ru)	Компания «Явас дом» - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.yavasdom.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.livinst.ru, www.limf.ru, руб.)	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт квартир	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ.

Объект аналог	Объект оценки	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышающее качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	0	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышающее качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0	0

Характеристика уровня отделки.

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя пол, которые перед укладкой самого пологового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), требуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка систем отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы, оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей, реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена <u>закрывающих</u>
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включается монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебели, схем электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартир при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративными камнями

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 1-2%.

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально количеству внесённых корректировок по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (S - M + 1) / ((N - 1) \times S + N), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

4.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Адрес	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Победы, д. 5А, пом. 159	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Пионерская, д. 6А	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Новлянская, д. 12В	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Энгельса, д. 3Б	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Цесиса, д. 24/15
Общая площадь, м²	57,4	60	50	47	50
Цена предложения, руб.	-	3 900 000	2 800 000	2 700 000	2 900 000
Цена за 1 м², руб.		65 000	56 000	57 447	58 000
Поправка на торг		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%
Скорректированная цена, руб./м ²		61 620	53 088	54 460	54 984
Состав оцениваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		61 620	53 088	54 460	54 984
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	альтернатива	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	2%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		61 620	54 150	54 460	54 984
Дата продажи	13.10.2020	13.10.2020	13.10.2020	13.10.2020	13.10.2020
Корректировка		0%	2%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		61 620	54 150	54 460	54 984
Наличие перепланировки	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка		-30%	-30%	-30%	-30%
Скорректированная цена, руб./м ²		43 134	37 905	38 122	38 489
Тип дома	панель	панельный	панельный	панельный	панельный
Корректировка		0%	0%	0%	0%

ООО "АВЕРТА ГРУПП"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./м²		43 134	37 905	38 122	38 489
Местоположение объекта	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Победы, д. 5А, пом. 159	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Пионерская, д. 6А	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Новлянская, д. 12В	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Энгельса, д. 3Б	Московская обл., г. Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Цесиса, д. 24/15
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		43 134	37 905	38 122	38 489
Этаж квартиры/Этажность дома	5/14	4/10	2/9	1/9	3/10
Корректировка		0%	0%	8%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		43 134	37 905	41 171	38 489
Общая площадь	57,4	60	50	47	50
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		43 134	37 905	41 171	38 489
Площадь кухни	11,9	9	9	7	9
Корректировка		2%	2%	5%	2%
Скорректированная цена, руб./м²		43 997	38 663	43 230	39 259
Удаленность от метро, ж/д станции	10Т	10Т	10Т	10Т	10Т
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		43 997	38 663	43 230	39 259
Санузел	раздельный - 3,3/1,2	1Р	1Р	1Р	1Р
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		43 997	38 663	43 230	39 259
Наличие балкона/лоджии	лоджия - 2,7	1Л	1Б	нет	1Б
Корректировка		0%	0%	3%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		43 997	38 663	44 527	39 259

ООО "АВЕРТА ГРУПП"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Состояние объекта	евроремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка		3 450 руб./м²	3 450 руб./м²	3 450 руб./м²	3 450 руб./м²
Скорректированная цена, руб./м²		47 447	42 113	47 977	42 709
Наличие мебели	нет	есть	нет	есть	нет
Корректировка		-1%	0%	-1%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		46 972	42 113	47 497	42 709
Общая валовая коррекция, %		32	34	38	32
Весовые коэффициенты		25%	25%	22%	28%
Взвешенные значения		11 743	10 528	10 449	11 958
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		44 679			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		2 564 575			

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	2 564 575	1,00	2 564 575
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 564 575

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 13 октября 2020 г.

составляет (округлённо)

2 565 000 руб. (Два миллиона пятьсот шестьдесят пять тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (77,0239 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$33 300 (Тридцать три тысячи триста долларов США).

6 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Табличка с номером дома



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Дверь в подъезд



Фото 5. Лифт(ы)



Фото 6. Мусоропровод



Фото 7. Помещение 1



Фото 8. Помещение 1



Фото 9. Помещение 1



Фото 10. Помещение 1



Фото 11. Помещение 1



Фото 12. Помещение 2



Фото 13. Помещение 2



Фото 14. Вид из окон



Фото 15. Помещение 3,4



Фото 16. Помещение 3,4



Фото 17. Помещение 7



Фото 18. Помещение 7



Фото 19. Лоджия 6



Фото 20. Лоджия 6

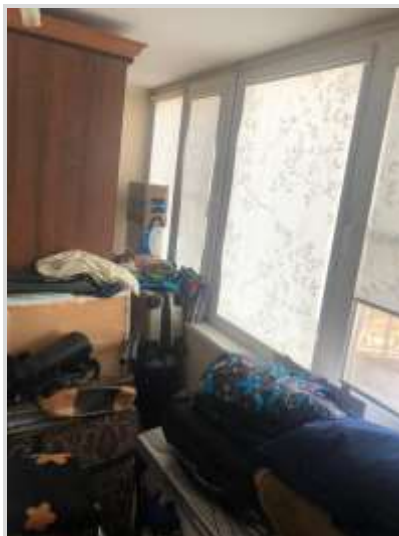


Фото 21. Помещение 5



Фото 22. Помещение 5



Фото 23. Помещение 5



Аналог № 2 image.png

voskresensk.cian.ru/sale/flat/238453198/

Карты МО Яндекс ЦИАН Авто ДК RLT24 Росреестр Google Диск

2-комн. квартира, 50 м²

Московская область Воскресенск Ноевлянский микрорайон ул. Ноевлянская 12В На карте

Новорязанское шоссе, 79 км от МКАД

В избранное Показать

ЦИАН ипотека

Ваша реальная ипотечная ставка Узнать онлайн

2 800 000 Р 56 000

Покупайте в ипотеку!

Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

Показать телефон

Написать объявление

10 фото

50 м² Общ. 30 м² Жилая 9 м² Кухня 2 из 9 Этаж

Арт. 41652820 Продам двухкомнатную квартиру улучшенной планировки в Ноевлянском квартале. Квартира

«Евста» Конф. метро. Престиж. шоссе. +7 (499) ...

Восточный АО «ИНТЕРИОН». Проектная д. от ГИД Базис «РБ Открытие». Лицензия: «Ипотечное кредитование 2020». Покупка до 12 000 000 р.

ЖК «В. Кварт. Парк. Школа +7 (499) ...

Восточный ООО «Восток» Проект

Аналог № 3 image.png

voskresensk.cian.ru/sale/flat/238838868/

21 окт. 23:55 114 просмотров, 2 на сегодня

2-комн. квартира, 47 м²

Московская область, Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Энгельса, 3Б [На карте](#)

▲ Котельники · 40 мин. на транспорте
= Новорязанское шоссе, 79 км от МКАД

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Помогите](#)

[Циан ипотека](#)
Ваше реальное ипотечное ставки
[Узнать онлайн](#)

2 700 000 ₽ 57 447 руб/м²
Покупайте в ипотеку!
Следить за изменениями цены
Свободная продажа, возможна ипотека
[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

ID 11353066


4 фото

47 м² Общая
30 м² Жилая
7 м² Кухня
1 из 9 Этаж
1973 Построен

Продам квартиру в панельном 9-ти этажном доме. В отличном состоянии с качественным ремонтом (окна пластиковые Rehau) ламинат, плитка, натяжные потолки, водонагреватель, мебель остаётся. Раздельный санузел, имеется просторная кладовая. Две полноценные раздельные комнаты. Квартира подходит под ипотеку. В шаговой доступности, 3 школы, 3 детских сада, Поликлиника, Аптека, рынок, сетевые магазины Магнит, Карусель, Динси, Питерочка. Авто и ж/д вокзалы. Удобное сообщение г.Москва, м. Котельники.

Жилый район АЛН
Просторная квартира 2-комн. квартира
800 от 10-11 км. руб.
+7 (495) 292-46-18

ЖК «Воскресенск»
Старт продаж! Новое направление в 3-х км. от МКАД
+7 (495) 523-72-28

ЖК «Воскресенск»
Старт продаж! Новое направление в 3-х км. от МКАД
+7 (495) 523-72-28

ЖК «Воскресенск»
Старт продаж! Новое направление в 3-х км. от МКАД
+7 (495) 523-72-28

Аналог № 4 image.png

voskresensk.cian.ru/sale/flat/242922645/

Карты MO Яндекс ЦИАН Авто ДК RLT24 Росреестр Google Диск Почта ЦЕ

2-комн. квартира, 50 м²

Московская область, Воскресенск, Нослянский микрорайон, ул. Цесиса, 24/15 на карте

Новорязанское шоссе, 80 км от МКАД

В избранное Показать фото

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,32% Ипотека онлайн

2 900 000 Р 58 000 Р/м²

Покупайте в ипотеку!

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возмещение налога

Позвонить телефону

ИПВ: МилДом Агентство недвижимости Работает с 2012 года Еще 151 объект

ЖК «Перекресток» Старт продаж! Новый жилой комплекс, транспортная развязка в 5 минутах на авто от центра города! Квартиры с отделкой от 3,9 млн руб. +7 (495) 025-72-20

*Уникальный - проектный объект. Застройщик ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОГ» (ООО). Проектная декларация не выдана, но в процессе.

Апартаменты на 30 этажах. Наследательский набор - квартира выше 20,3 млн руб с отделкой. Бонус: бесплатная отделка, ремонт. +7 (495) 648-84-38

Расстояние от застройщика ЗАО «Финанс Групп» - 10 минут от ПАО «Сбербанк», офисная пр. 4481 от 11.08.2015.

Жилой район АЛМ. Просторные квартиры с отделкой. 2-комн. квартира с отделкой. Цена от 12,4 млн руб. 2-е этаж от 9,2 млн руб. +7 (495) 292-46-16

Уникальный - проектный объект. Застройщик Специализированный застройщик «Росбанк». Пр. декларация не выдана.



50 м² Общая 30 м² Жилая 9 м² Кухня 3 из 10 Этаж 1992 Построен

Продается 2-комнатная квартира г. Воскресенск ул. Цесиса. Квартира на среднем 3-м этаже без дополнительных затрат. Общая площадь 50 кв.м, отдельные просторные комнаты, большая кухня 9 кв.м. Современный развитый район города, вся инфраструктура рядом с домом. В пешей доступности ТЦ, школы, детский сад, сетевые магазины, остановки общественного транспорта. Показ по договоренности!!! Разумный торг уместен!!!

8 Документы на объект оценки

Технический паспорт от 14.02.2008 г.

Для целей Государственной регистрации права

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
ВОСКРЕСЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
подчиненный филиал

Область, республика, край Московская обл.
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Воскресенск

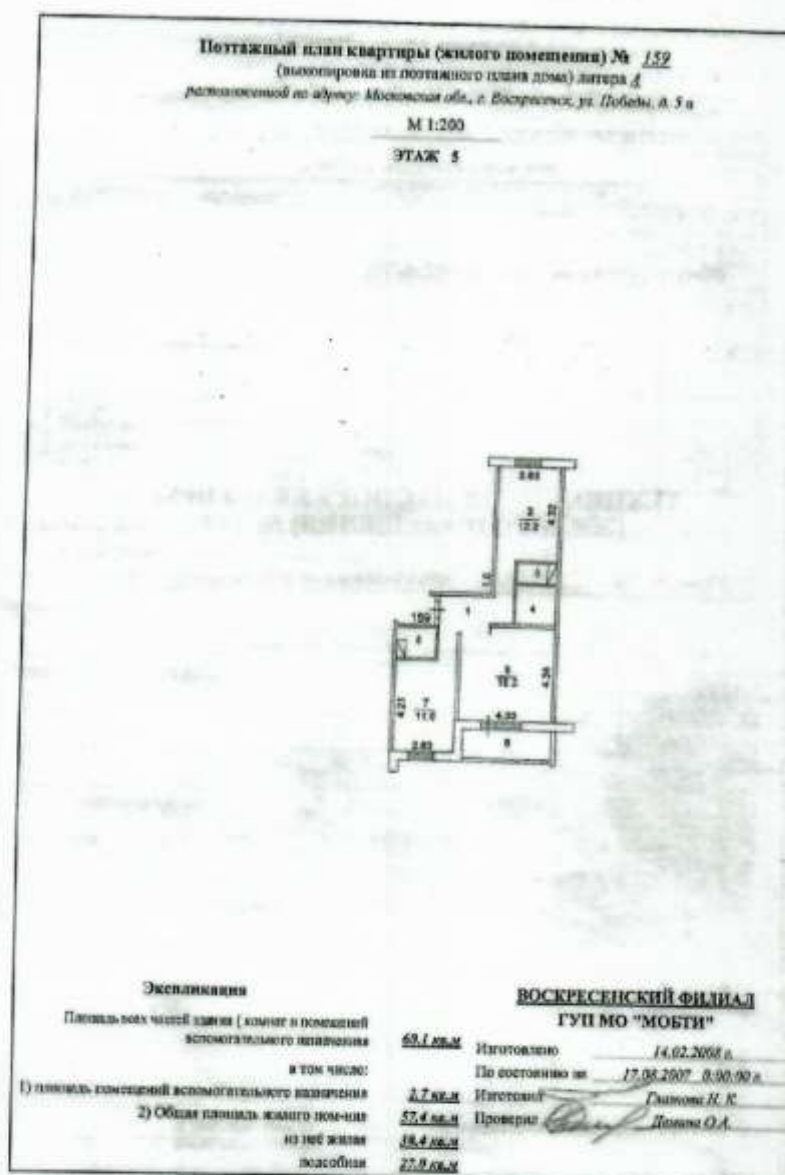
**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ КВАРТИРЫ
(ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) № 159**
в доме № 5 а по улице (пер.) ул. Победы

Инвентарный номер	012-006-11974 / 159
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 17 августа 2007 г.
для Московской области

4162961

ООО «Интеллективестсервис» 52



I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (число, дробь)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры (жилого помещения)

№ п/п	Эк	№ по плану	Наименование частей помещений	Формула подсчета площади помещений	Площадь всей части здания (помещений и помещений вспомогательного назначения)	В том числе				Высота	Средняя высота помещений
						Общая площадь жилого помещения	из нее:	площадь	площадь		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	5	1	коридор	$0,90 \times 2,12 = 0,90 \times 2,08 = 1,87$ (1,86-0,90) 0,97	8,3	8,3		8,3		2,58	
		2	жилая	$2,83 \times 4,37$	12,2	12,2	12,2				
		3	ванная	$1,41 \times 0,96$	1,2	1,2		1,2			
		4	кухня	$1,79 \times 1,33$	2,3	2,3		2,3			
		5	жилая	$4,35 \times 4,36 = 1,87 \times 0,41$	18,2	18,2	18,2				
		6	санузел	$4,09 \times 1,22$	2,7				5,4 (18-0,6)		
		7	кухня	$2,83 \times 4,21$	11,9	11,9		11,9		2,58	
		8	ванная	$1,41 \times 1,84 = 1,17 \times 0,79$	2,4	2,4		2,4			
			Итого:		60,1	37,4	30,4	27,0	2,7		

Примечание:

III. Техническое описание квартиры (жилого помещения)

Год постройки здания 2007

Этажность здания 14

Финансовый износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Состояние элементов (материал, конструкция, вид отделки, откосы и прочее)
1	Своды	ж/б панели
2	Перегородки	панели ГКЛ
3	Перекрытия	ж/б плиты
4	Полы	основа - крышка - паркет -
5	Стены	штукатурка
6	Двери	деревянные
7	Отделка внутренних стен	обои - плитка - панель -
8	Отделка внутренних потолков	основа - крышка - паркет -
9	Центральное отопление	
10	Газовые водонагреватели	
11	Кондиционеры	
12	Канализация	канализация
13	Электроснабжение	схема подключения

IV. Стоимость квартиры (жилого помещения)

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентурная стоимость в ценах 2008 г.

177193,58 руб.

Комментарий

Паспорт составлен 14 февраля 2008 г.

Исполнил

Григорьев Н. К.

Проверил

Демин О. А.

Директор филиала

Шалеев А. В.

Дата выдачи " " 2008 г.

19 ФЕВ 2008

г.

ООО «Интеллективестсервис»

55

Выписка из ЕГРН от 26.06.2020 г.

29.06.2020	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости			Реквизит
ФГИС ЕГРН				
общее наименование право регистрации прав				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения в характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 26.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздела Л	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов записки:
26.06.2020	№ 99/2020/335174962			
Кадстровый номер:		50:29:0900000:14345		
Номер кадастрового квартала:		50:29:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 012-906-11974/159		
Адрес:		Московская область, Воскресенский р-н, г Воскресенск, ул Победы, д 5 а, пом 159		
Площадь:		57,4		
Назначение:		Жилое помещение		
Наименование:		Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места:		Этаж № 05		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:		2772992.28		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициала, фамилия
М.П.				
https://rosreestr.ru/wps/PWA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.lib:portal.spring.portlet.handler.BeanNameParam...				

29.05.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Помещение			
(для объектов недвижимости)			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I	Всего разделов
26.06.2020	№ 99/2020/335174962		
Кадастровый номер:		50:29:0000000:14345	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:29:0000000:5193	
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 или 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 инвентаре:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям социального или социального использования (или жилого дома коммерческого использования):		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCckPortApp/ru.fcdland.pgu.response.check?ru.fcdland.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 2/8

29.06.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
26.06.2020 №	99/2020/335174962		
Кадастровый номер:		50:29:0000000-14345	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК" ИНН 7725114488

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fcclandLibportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 3/8

29.06.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 2

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

Помещение	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
26.06.2020 № 99/2020/335174962	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:29:0080000:14345
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Геворжян Ариэл Давидович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-02/073/2009-428 от 08.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации дата государственной регистрации: 24.09.2019 номер государственной регистрации: 50:29:0080000:14345-50:001/2019-7 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Выписка (Постановление о вложении ограничения (ипотека) №293631566/5003 от 2019-09-21, ИП №59714/19/50003-ИП от 2019-06-14, ФЛГО СПИ: Балабуя Ирина Константиновна) от 21.09.2019 №4300721828, выдавший орган: Федеральная служба судебных приставов
3.1.2.	вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 15.09.2014 номер государственной регистрации: 50-50-29/054/2014-289 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 15.09.2014 по 09.09.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное Общество "Российский Сельскохозяйственный банк" (АО "Россельхозбанк"), ИНН: 7725114488 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 08.09.2014 №1463241/0085-15.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

29.06.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Помещение	
Лист №	Всего листов раздела 1:
26.06.2020 № 99/2020/335174962	Всего разделов:
Кадастровый номер:	50:29:0000000:14345
3.1.3.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации дата государственной регистрации: 21.04.2020 номер государственной регистрации: 50:29:0000000:14345-50/001/2020-8 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Выписка (Постановление о наложении ограничения (ареста) №30560/1473/5003 от 2020-04-16. ИП №131664/19/50003-ИП от 2019-12-12. ФИО СПИ: Балабко Ирина Константиновна) от 18.04.2020 №4765879850, выданный орган: Федеральная служба судебных приставов
3.1.4.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, ст.159, код № 50:29:0000000:14345, квартира, помещение: жилое, общая площадь 37,4 кв. м, этаж 3 дата государственной регистрации: 08.07.2019 номер государственной регистрации: 50:29:0000000:14345-50/001/2019-5 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Выписка (Постановление о наложении ограничения (ареста) № 288268855/5003 от 2019-07-03. ИП № 6781/19/50003-ИП от 2019-01-28. ФИО СПИ: Агапова Карина Николаевна) от 04.07.2019 №4192537278, выданный орган: Федеральная служба судебных приставов
3.1.5.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации дата государственной регистрации: 15.07.2019 номер государственной регистрации: 50:29:0000000:14345-50/001/2019-6 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации от 08.07.2019 №4203699068, выданный орган: Федеральная служба судебных приставов. Постановление о наложении ограничения (ареста) № 288613941/5003

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCOLPGURCokPortApp.ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.importal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 5/6

29.06.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Назначение:													
Лист № _____	Результат: _____												
Всего листов раздела: 1	Всего разделов: _____												
26.06.2020 № 99/2020/335174962	Всего листов выписки: _____												
Кадастровый номер:	50:29:0000000:14345												
3.1.6.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>28.03.2019</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:29:0000000:14345-50/001/2019-3</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Выписка из Федеральной службы судебных приставов по Московской области от 26.03.2019 №4003534047, исполнительный орган: Федеральная служба судебных приставов</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5	дата государственной регистрации:	28.03.2019	номер государственной регистрации:	50:29:0000000:14345-50/001/2019-3	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов по Московской области от 26.03.2019 №4003534047, исполнительный орган: Федеральная служба судебных приставов
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5												
дата государственной регистрации:	28.03.2019												
номер государственной регистрации:	50:29:0000000:14345-50/001/2019-3												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов по Московской области от 26.03.2019 №4003534047, исполнительный орган: Федеральная служба судебных приставов												
3.1.7.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>28.12.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:29:0000000:14345-50/001/2017-1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 16.12.2017 №66413/17/5003-НП</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5	дата государственной регистрации:	28.12.2017	номер государственной регистрации:	50:29:0000000:14345-50/001/2017-1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 16.12.2017 №66413/17/5003-НП
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5												
дата государственной регистрации:	28.12.2017												
номер государственной регистрации:	50:29:0000000:14345-50/001/2017-1												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 16.12.2017 №66413/17/5003-НП												
3.1.8.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>24.04.2019</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:29:0000000:14345-50/001/2019-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Выписка из Федеральной службы судебных приставов по Московской области от 23.04.2019 №4061117071, исполнительный орган: Федеральная служба судебных приставов</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5	дата государственной регистрации:	24.04.2019	номер государственной регистрации:	50:29:0000000:14345-50/001/2019-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов по Московской области от 23.04.2019 №4061117071, исполнительный орган: Федеральная служба судебных приставов
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, над.№ 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь: 57,4 кв. м, этаж: 5												
дата государственной регистрации:	24.04.2019												
номер государственной регистрации:	50:29:0000000:14345-50/001/2019-4												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов по Московской области от 23.04.2019 №4061117071, исполнительный орган: Федеральная служба судебных приставов												

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 6/8

29.06.2020

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Помещение:	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
Раздел 2	Всего разделов: _____
26.06.2020 № 99/2020/335174962	Всего листов амплоски: _____
Кадастровый номер:	50:29:0000000:14345
вид:	Запрещенные сделки с имуществом, Московская область, г.Воскресенск, ул.Победы, д.5а, кв.159, код № 50:29:0000000:14345, квартира, назначение: жилое, общая площадь 57,4 кв.м, этаж 5
дата государственной регистрации:	14.01.2019
номер государственной регистрации:	50:29:0000000:14345-50/001/2019-2
3. 3.1.9. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов от 10.01.2019 №5851797003, выдавший орган: Федеральная служба судебных приставов
5. Заявление 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. Промоультивания и заявления о признании, по не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации сделок (передача, прекращение права), прекращении права или обременении объекта недвижимости, связанных с объектом недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 7/8

9 Документы оценщика

Свидетельство_o_регистрации.pdf-00.jpg



Формы №

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

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

 Мочалова Л. Н.
(подпись, ФНС)

МП
серия 77 № 013666308

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

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



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. Гашева, 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 СВ ООО	
Код: 33557302	

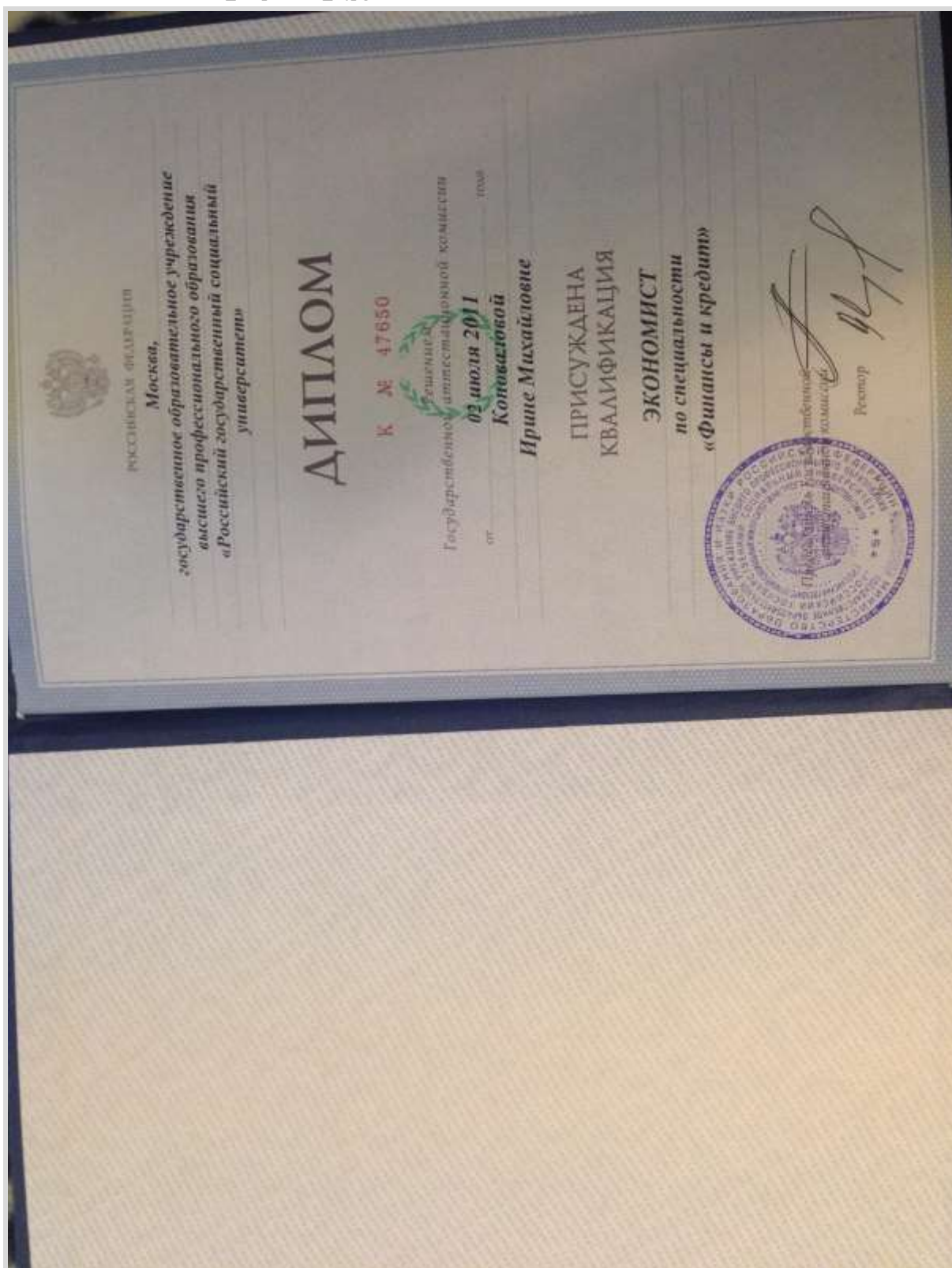
Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.



/Шаров А.А./



/А.Ю. Батин/



Фамилия, имя, отчество Коновалова Ирина Михайловна Дата рождения 09 февраля 1989 года Представленный документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году Вступительные испытания прошла Поступил(а) в 2006 году в государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский государственный социальный университет» (очная форма) Завершил(а) обучение в 2011 году в государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Российский государственный социальный университет» (очная форма) Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/специальность Финансы и кредит Специализация Оценка собственности Курсовые работы: Эволюция и многообразие форм собственности в современной экономике, отлично Маркетинговая информация и ее значение для фирмы, отлично Федеральный бюджет и его роль в решении социально-экономических задач общества, отлично Анализ кредиторской и дебиторской задолженности, хорошо Способы привлечения инвестиций для крупных компаний, отлично Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности «Финансы и кредит», отлично Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: «Оценка рыночной стоимости гаражного комплекса с использованием сравнительного, затратного и доходного подходов», 10 недель, отлично Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией. Подпись ректора: _____	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  Москва, государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский государственный социальный университет» ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ № К 47650 97529 (идентификационный номер) 09 июля 2011 года (дата подписания) Ректор Государственного образовательного учреждения _____ 02 июля 2011 года (дата подписания) квалификация ЭКОНОМИСТ по специальности «Финансы и кредит» Заместитель _____ Секретарь _____ 
--	--

№ 011835-1

« 10 » мая 20 18 г.

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

Коноваловой Ирине Михайловне

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » мая 20 21 г.





**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosto.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Коноваловой Ирины Михайловны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Коновалова Ирина Михайловна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 27.10.2016 г. за регистрационным № 192
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

Квалификационный аттестат № 011835-1 выдан 10.05.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка недвижимости)
Квалификационный аттестат № 014525-2 выдан 31.08.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка движимого имущества)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «25» мая 2020 г.
Дата составления выписки «25» мая 2020 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»





Скатов М.А.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

www.fsosro.ru 109147, Москва, а/я 176	 ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ	info@fsosro.ru +7 (495) 107-93-70
--	--	--

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Коновалова Ирина Михайловна

паспорт: серия 1708 № 947600, выдан 26.02.2009 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ В ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНОМ РАЙОНЕ
Код подразделения: 330-005

включен в реестр СРО «СФСО»:
27.10.2016, регистрационный № 192

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «23» мая 2020г.



Президент
М.П.



М.А. Скотов

000124

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Страховой полис: №922/1765753555, дата выдачи 29 июля 2020 г.

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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1765753555

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «29» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Коновалова Ирина Михайловна г. Гусь-Хрустальный, ул. Березовая, д. 16, корп. 1, Дата рождения: 09.02.1989 г. Паспорт: № 1708 947600, выдан: 26.02.2009 Отделом УФМС России по Владимирской области в Гусь-Хрустальном районе, код подразделения 330-005 ИНН: 330405913616
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 21.08.2020г. по 24 часа 00 минут 20.08.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 21.08.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 500 (Девять тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1765753555 от 29.07.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Надененко Дмитрий Владимирович
	Код: 20685506

Экземпляр Правил страхования изучен, с указанными
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

(подпись)

/И.М. Коновалова/



/П.С. Горгач/