

Частнопрактикующий оценщик

Татур Петр Сергеевич

ИНН 504795181327

Московская обл, г Красногорск, ул Павшинская, д 2, кв 237

УТВЕРЖДАЮ

Частнопрактикующий оценщик Татур Петр Сергеевич



(подпись)

/Татур П. С.

(Ф.И.О.)

М.П.

06.05.2022г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1669-ОН-22

рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 34.70 кв.м, расположенную по адресу: Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143

ЗАКАЗЧИК: Малов Станислав Сергеевич

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Частнопрактикующий оценщик Татур Петр Сергеевич

ОЦЕНЩИК: Татур П. С., реестровый номер 518.50 в НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» от 18.02.2008 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 06.05.2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06.05.2022 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости имущества должника при конкурсном производстве.

Оглавление

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
- 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
- 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**
- 4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
- 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
- 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**
- 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
- 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**
 - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**
 - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки**
 - 8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**
 - 8.4. Сведения об износах и устареваниях**
 - 8.5. Общая информация о местоположении**
 - 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки**
 - 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра**
 - 8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта**
 - 8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки**
- 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**
- 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости**
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)**
- 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**
 - 11.1. Процедура метода сравнения продаж**
 - 11.2. Выбор объектов-аналогов**
 - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения**
 - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж**
- 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**
- 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
- 14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**
- 15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м
	Квартира	1	5	34.70	19.20	Нет данных
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие/характер обременений		Кадастровый/условный номер
	Не выявлено			Ипотека		77:03:0003015:1223
Описание здания	Материал стен дома		Этажность		Год постройки	Физический износ здания, %
	Блочный		16		1983	33
Адрес объекта оценки	Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143					
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости имущества для целей конкурсного производства					
Заказчик оценки	Малов Станислав Сергеевич, паспорт гражданина РФ 4509 349863, выдан Отделением по району Богородское ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 25.10.2007					
Основание оценки	Договор № 1669-ОН-22 от 05.05.2022 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для целей конкурсного производства. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.					
Исполнитель оценки	Форма		Наименование/Ф.И.О.		Место нахождения, контактная информация	
	ЧПО		Татур Петр Сергеевич		Московская обл, г Красногорск, ул Павшинская, д 2, кв 237,+79167248849, p.tatur@ya.ru	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Татур Петр Сергеевич	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО		Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика	
	более 10 лет	518.50		НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	№ 022-073-008561/22, выданный организацией: Страховая компания ООО «Абсолют Страхование». Период страхования с 11.04.2022 по 10.04.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)	
Даты	Дата осмотра объекта		Дата оценки		Дата составления отчёта	
	06.05.2022		06.05.2022		06.05.2022	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)				Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	11 998 521 (одиннадцать миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот двадцать один)				Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	11 998 521 (одиннадцать миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот двадцать один)					

Оценщик:

Татур П.С

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 34.70 кв.м, расположенная по адресу: Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилая квартира общей площадью 34.70 кв.м, расположенная по адресу: Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН
Правообладатель (-ли)	Фоминская Надежна Аркадьевна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей конкурсного производства
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей конкурсного производства осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Параметр	Значение
	При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Малов Станислав Сергеевич, паспорт гражданина РФ 4509 349863, выдан Отделением по району Богородское ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 25.10.2007
------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Татур Петр Сергеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, р-н Аэропорт, ул 8 Марта 4-я, д 6А
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» от 18.02.2008, регистрационный номер № 518.50
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессионально переподготовке ПП №409384, г. Москва 2001 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Татур Петр Сергеевич) № 022-073-008561/22, выданный организацией: Страховая компания ООО «Абсолют Страхование». Период страхования с 11.04.2022 по 10.04.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 024162-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 08.07.2021 по 08.07.2024
Местонахождение оценщика	Московская обл, г Красногорск, ул Павшинская, д 2, кв 237
Номер контактного телефона	+79167248849
Адрес электронной почты	p.tatur@ya.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	-
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Татур Петр Сергеевич	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 1669-ОН-22 от 05.05.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 34.70 кв.м, расположенная по адресу: Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143
Правообладатель (-ли)	Фоминская Надежда Аркадьевна
Обременения (ограничения) прав	Ипотека
Зарегистрированные права	Право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	11 998 521 (одиннадцать миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот двадцать один) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2

Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 11 998 521 (одиннадцать миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот двадцать один) руб. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для целей конкурсного производства. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irn.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020; Анализ рынка и ценообразующих факторов.	Проведение корректировок при расчетах

№ п/п	Данные	Источник	Сфера данных	использование
		и др. источники по тексту Отчета		

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН
---	--------------------

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: жилая квартира общей площадью 34.70 кв.м, расположенная по адресу: Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143

Осмотр был проведен 06.05.2022 г. уполномоченным сотрудником Исполнителя.
Результаты фотофиксации представлены далее:

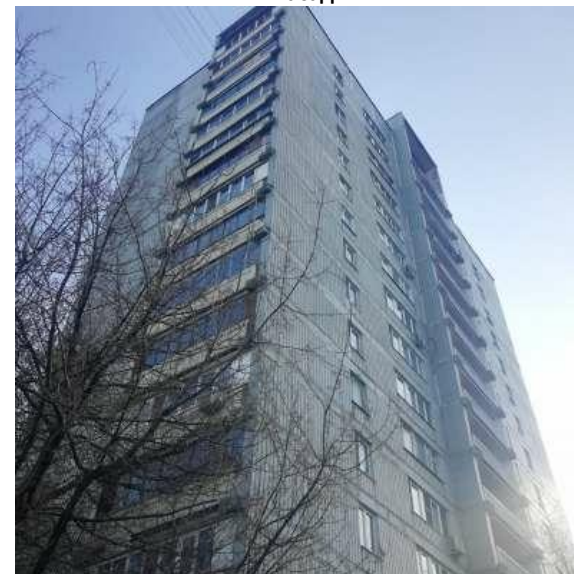
Фасад



Фасад



Фасад



Фасад



Фасад



Вход в подъезд



Информационная табличка



Придомовая территория



Придомовая территория



Придомовая территория



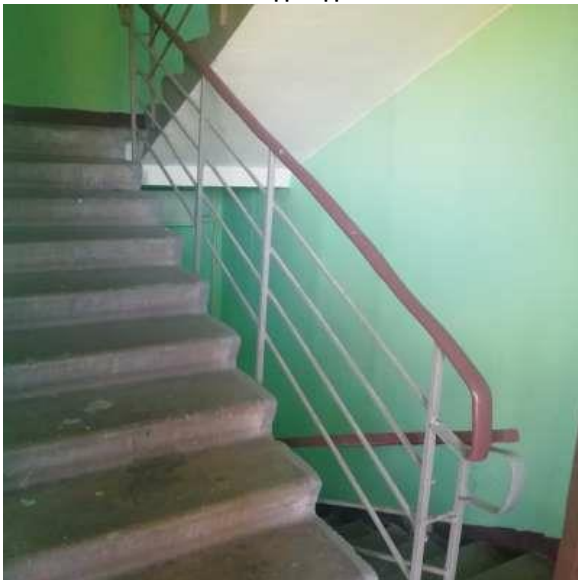
Придомовая территория



Придомовая территория



Подъезд



Подъезд



Мусоропровод



Лифт



Лифт



Лифт



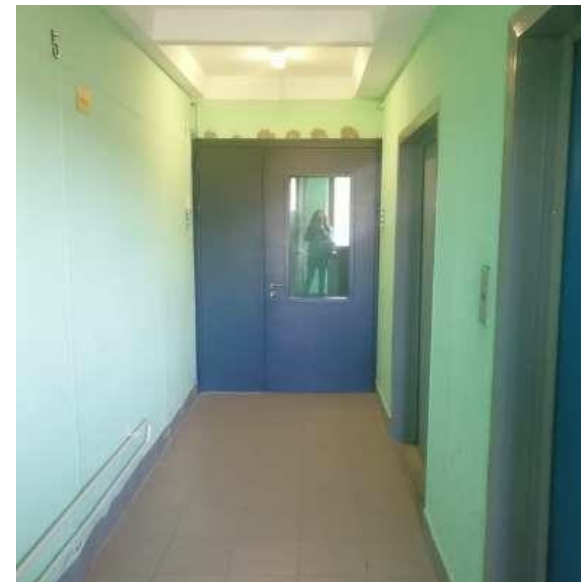
Количество этажей



Количество этажей



Количество этажей



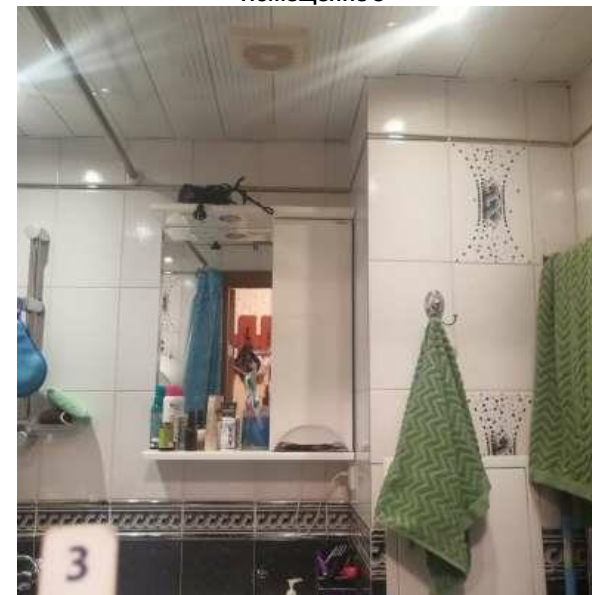
Помещение 1



Помещение 2



Помещение 3



Помещение 2



Помещение 4



Помещение 4



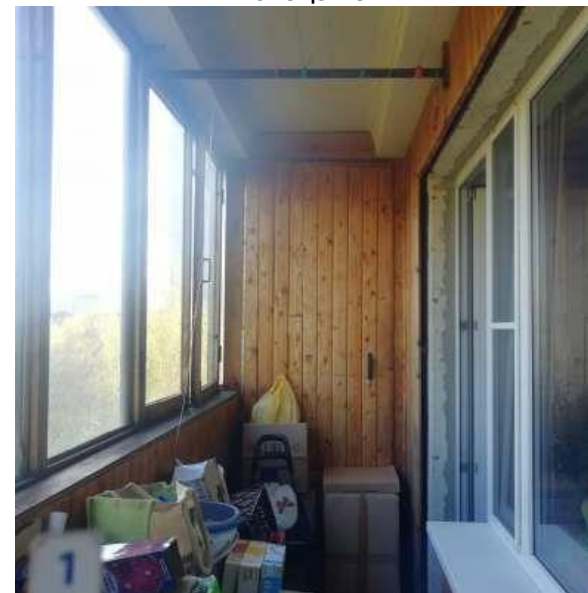
Помещение 3



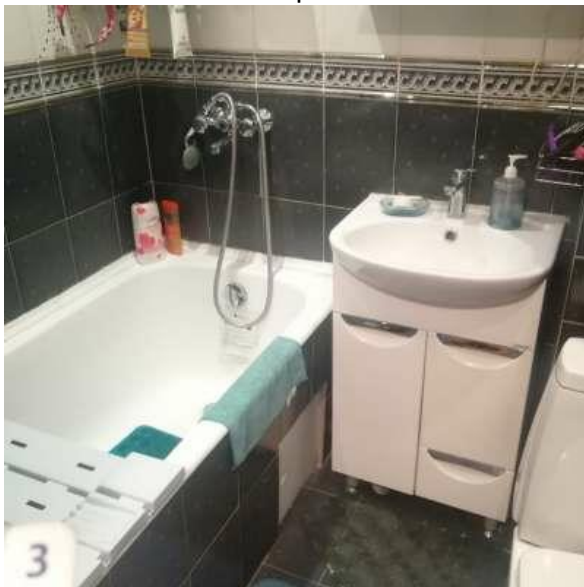
Помещение 4



Помещение 1



Помещение 3



Помещение 1



Помещение 2



Помещение 4



Помещение 1



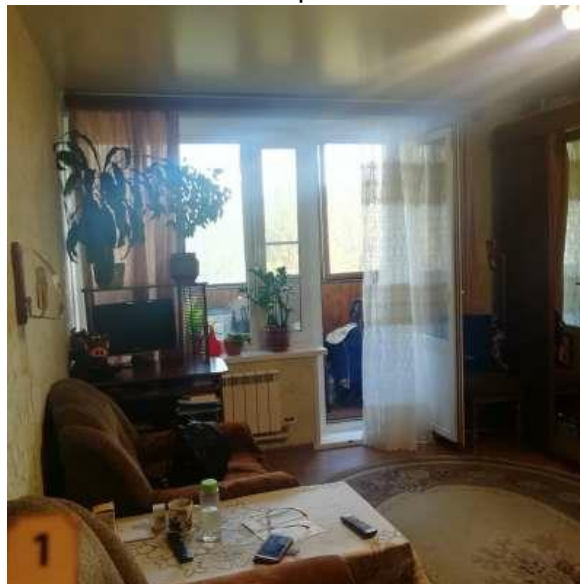
Помещение 3



Помещение 3



Помещение 1



Помещение 4



Помещение 2



Помещение 3



Помещение 4



Вид из окна



Вид из окна



Дверь в квартиру



Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

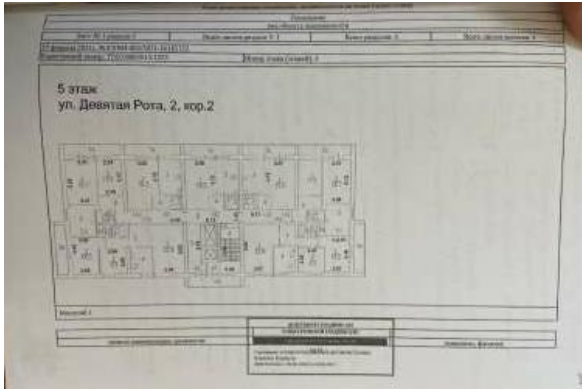
Таблица 8. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	1983
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	33%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	16
Наружные стены (материал)	Блочный
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	В наличии
Мусоропровод	В наличии
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Канализация	Центральная

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

Таблица 9. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	5
Количество комнат в квартире	1
Общая площадь объекта оценки/Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м	34.70/Нет данных
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	19.20
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Остекление балконов/лоджий	В наличии
Высота потолков, м	2.70
Санузел	Совмещенный
Вид из окон	Во двор
Объект подключен к системам: Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Хорошее
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока)	Не выявлено
Перенос газового оборудования за пределы кухни без соответствующего разрешения	Не выявлено
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия)	Не выявлено
Изменение общих границ объекта недвижимости	Не выявлено

Параметр	Значение
Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах, которые не соответствуют техническим документам	Не выявлено
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Возможность согласования/восстановления перепланировки	-
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость
Поэтажный план согласно документам	

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

$T_{\text{ф}}$ – фактический срок службы данного объекта;

$T_{\text{н}}$ – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные и бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	120	1983	39	33

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 33%.

8.5. Общая информация о местоположении

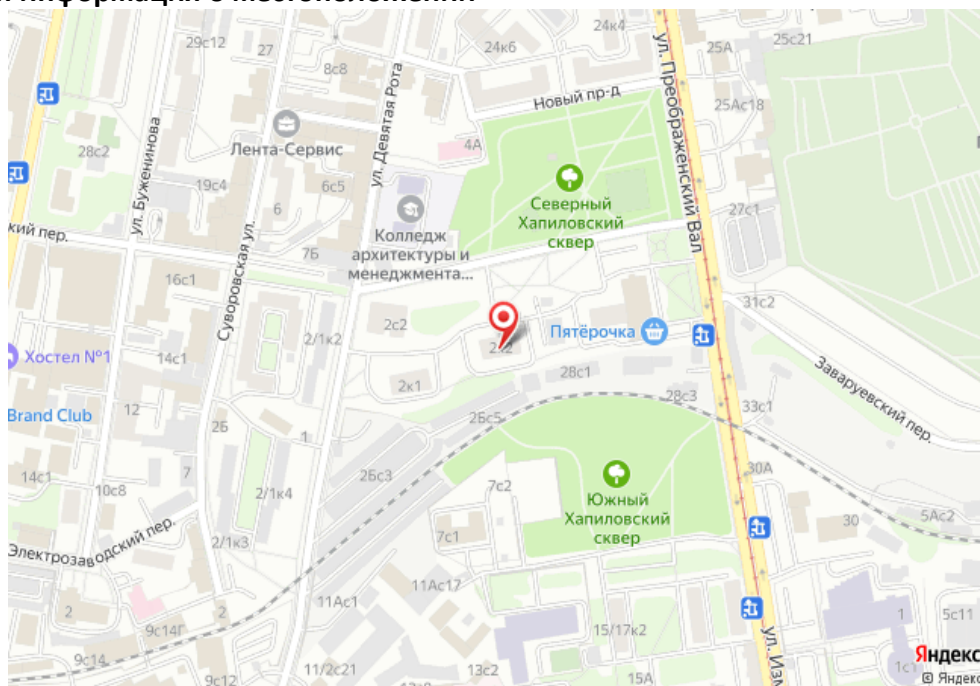


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 12. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143 Восточный
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Преображенская площадь, 10 мин., пешком
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Стихийная парковка, Асфальтовое покрытие, Детская площадка, Не огорожена

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, при осмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 13. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	Фоминская Надежда Аркадьевна
Документы, удостоверяющие право	1. Выписка из ЕГРН
Обременения (ограничения) права	Ипотека

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 14. Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала:
• Соответствуют правоустанавливающим документам; • Соответствует техническим документам.
3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: Жилая недвижимость .
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Планировка объекта оценки Соответствует технической документации.
9. Здание имеет 33 % износа, данные о ремонте отсутствуют.
10. Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Хорошее».
11. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: Ипотека .
12. По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Заданием на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей конкурсного производства осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 15. Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича. Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020. Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние квартиры пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.
- Площадь квартиры является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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 г. Москвы.

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

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cde20eead1cd/20220202.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре –на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов –на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В ежемесячном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA1 месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).

При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу

снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Уровень занятости и безработицы													
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

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.1rre.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) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) 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 видео-домофон 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 открытых/крытых 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

• Обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы

(источник: <https://www.irn.ru/kvartiry/novaya-moskva/ceny-po-rayonam-i-gorodam/>; <https://www.irn.ru/index/>; <https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>; <https://www.irn.ru/kvartiry/novaya-moskva/ceny-po-rayonam-i-gorodam/>; <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%C2%AB%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D0%B5%202022%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%C2%B.V.pdf>)

Военная операция на Украине и ее экономические последствия спровоцировали резкий рост цен на жилье в Москве на фоне всплеска спроса и сокращения объема предложения. С одной стороны, инвесторы пытаются спасти в недвижимости свои капиталы, а ипотечники, получившие одобрение на выдачу кредита по старым ставкам, - поскорее выйти на сделку. С другой – продавцы снимают квартиры с продажи, не понимая, что будет с рублем. Однако, как и в конце 2014 г, ценовой скачок носит кратковременный характер - «панический» спрос скоро закончится, а новый при ипотечных ставках 20-22% годовых появится еще очень нескоро.

По данным аналитического центра www.irn.ru, в марте стоимость квадратного метра в среднем по Москве подскочила сразу на 5,6% до 267 500 руб. При этом в твердой валюте квартиры потеряли почти четверть цены – долларový индекс стоимости жилья снизился на 24,3% до \$2 530 за кв. м из-за девальвации рубля.

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Мар 22	Фев 22
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	267 502	+5,6%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 526	-24,3%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 290	-22,1%

Боясь продешевить, часть продавцов выставили заградительные ценники, прибавив к прежней цене до 20%, а иногда и более. Однако IRN.RU при анализе рынка отсекает неадекватно завышенные варианты (как и заниженные). Часть собственников вообще сняли квартиры с продажи до прояснения экономической ситуации, в результате чего объем предложения сократился примерно на треть.

Все, что осталось, подорожало равномерно – на 5-6%. И в разрезе типов жилья, и по комнатности. Немного меньше остальных типов прибавили сталинки и типовой кирпич, но отставание на 1% в нынешних условиях не принципиально. Продавцы повышают цены на любые квартиры, как эконом-, так и бизнес-класса, вне зависимости от их качества.

Местоположение тоже не играет особой роли. В рейтинге по географии лидирует самый дорогой округ – Центральный, где собственники обычно пытаются ориентироваться на курс доллара. Но сразу вслед за ЦАО расположился демократичный Восточный округ, а второй по уровню цен Юго-Западный округ оказался в конце рейтинга.

В настоящее время активность на рынке создают две категории покупателей: люди с живыми деньгами, которые стремятся избавиться от рублей, боясь их обесценения, и те, кто хочет монетизировать ипотечные кредиты, одобренные по старым ставкам. Панический всплеск спроса и привел к скачку цен. Нельзя сказать, что этот рост носит виртуальный характер – ценники актуальны для тех, кому купить жилье нужно срочно. Вопрос в том, удержатся ли они на нынешнем уровне. Как показывает опыт 2014-2017 гг. – не удержатся. Напомним, вслед за ажиотажем конца 2014 г., спровоцированным девальвацией рубля из-за введения санкций и падения нефтяных цен, последовал длительный период стагнации и откат цен на 15-20%. Пока события на рынке развиваются по такому же сценарию.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Мар 22	Фев 22
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		236 751	+5,9%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		241 981	+6,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		252 459	+5,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		272 347	+5,9%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		283 979	+3,9%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		270 201	+5,3%
Все панельные и блочные дома		243 730	+6,0%
Все монолитные и кирпичные дома		275 509	+5,0%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Мар 22	Фев 22
Однокомнатные квартиры		273 858	+6,0%
Двухкомнатные квартиры		263 123	+5,8%
Трехкомнатные квартиры		254 640	+5,1%
Многокомнатные квартиры		270 355	+5,6%

Цены на жильё по округам (www.irm.ru)	руб.	USD	EUR	Мар 22	Фев 22
Центральный округ				417 057	+7,0%
Юго-Западный округ				299 230	+3,5%
Западный округ				297 304	+5,8%
Северо-Западный округ				278 719	+6,4%
Северный округ				262 234	+6,3%
Южный округ				244 471	+5,6%
Северо-Восточный округ				242 116	+6,1%
Восточный округ				240 996	+6,5%
Юго-Восточный округ				226 699	+5,0%
Все районы старой Москвы за МКАД				210 828	+4,7%

Вопреки тенденциям последнего года, когда за МКАД быстрее всего дорожали наиболее отдаленные локации, в марте в лидеры вышли территории, примыкающие к «старой» Москве. Например, в Новомосковском округе темпы роста цен в марте были почти в пять раз выше, чем в Троицком.

Рейтинг городов Новой Москвы по стоимости квартир, руб./кв.м. (www.irm.ru) Это средняя цена квадратного метра жилья по районам. Подробнее →					
№	изм.	районы	Мар 22	Фев 22	
1	+1	Коммунарка	210 155	+2,7%	
2	-1	Московский	209 304	+0,1%	
3		Троицк, Ватутинки	187 963	+0,4%	
4		Щербинка	183 303	+2,5%	
5		Внуково, Кокошкино, Марушкино, Крёкшино	171 333	+3,5%	

Жилищное строительство. В феврале 2022 г. возведено 15 многоквартирных домов. Населением построено 613 жилых домов, из них 84 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 4831 новых квартир.

В январе-феврале 2022 г. возведено 50 многоквартирных домов. Населением построено 1088 жилых домов, из них 163 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 12975 новых квартир.

В феврале 2022 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 121,3 тыс. кв. метров (из них 16,5 тыс. кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 34,7 % от общего объема жилья, введенного в феврале 2022 г.

В январе-феврале 2022 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 222,7 тыс. кв. метров (из них 32,3 тыс. кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 24,2 % от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2022 г.

• Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20ead1cd/20220202.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая

динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

- **Ценообразующие факторы**

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

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в

результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 16. Информация об объектах-аналогах³

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	12000000	11500000	13200000	13750000
Регион	г Москва	г Москва	г Москва	г Москва	г Москва
Местоположение	Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота,	г Москва, ул Девятая Рота, д 2 к 2	г Москва, ул Знаменская, д 38 к 2	г Москва, ул Просторная, д 14 к 2	г Москва, ул Олений Вал, д 24 к 3

³ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

	д. 2, корп. 2, кв. 143				
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Преображенская площадь	Преображенская площадь	Преображенская площадь	Преображенская площадь	Преображенская площадь
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	10 мин., Пешком	10 мин., пешком	10 мин., пешком	15 мин., пешком	19 мин., пешком
Дата предложения	-	2022-05	2022-05	2022-05	2022-05
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Площадь объекта, кв. м	34.70	35.00	36.00	34.80	36.50
Жилая площадь, кв. м	19.20	19.00	19.00	19.90	20.00
Площадь кухни, кв. м	Нет данных	8.00	8.00	9.70	8.10
Этаж расположения объекта	5	10	9	6	3
Этажность дома	16	16	12	14	16
Материал стен дома	Блочный	Блочный	Панельный	Панельный	Блочный
Благоустройство дома	Лифт, мусоропровод	Лифт, Мусоропровод	Лифт, Мусоропровод	Лифт, Мусоропровод	Лифт, Мусоропровод
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	1	1	1	1	1
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Отсутствует	Балкон	Балкон
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Евроремонт (повышенное качество отделки)
Наличие мебели	-	Да	Нет	Да	Да
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Высота потолков, м	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
Телефон	-	+7(903)127-49-84	+7(985)583-28-59	+7(966)054-09-58	+7(981)333-15-63
Источники информации	-	https://www.cian.ru/sale/flat/272336278/	https://www.cian.ru/sale/flat/271699453/	https://www.cian.ru/sale/flat/272430062/	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_365m_316et._2377411299
Стоимость объекта за кв. м	-	342857	319444	379310	376712

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i, \quad \{3\}$$

где:

$Ц_{ЕПi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

$Ц_{ЕДН}$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,...,i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%. Согласно данных Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>), по состоянию на 01.07.2020 г. корректировка на торг составила следующие значения: При продаже объектов

Среднее значение по А группе Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. - 0,96; Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. - 0,95; Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. - 0,93; Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. - 0,92; Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. - 0,97; Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более- 0,95; Парковочное место, машино-место - 0,96. По

данным ЦИАН, на максимальные скидки следует рассчитывать покупателям больших по площади квартир. Почти в половине случаев (48%) давали продавцы трехкомнатных лотов. Пятая часть сделок со значительными уступками прошла с четырехкомнатными квартирами (21%). Минимальные скидки (до 5%) в равной степени удастся получить покупателям однокомнатных квартир (28%) и трехкомнатных квартир (29%). 37% лотов со скидкой до 5% — 2-комнатные квартиры, 6% — многокомнатные квартиры. Источник данных: <https://stat.cian.ru/stati-vtorichka-s-diskontom-gde-i-skolko-udastsja-sekonomit-302943/> Оценщиком в расчетах приняты средние значения скидки на торг исходя из площади объекта оценки.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-2.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%

2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость*

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования. Размер корректировки определяется по формуле: $K = -(2000/C) * S_{об} / 100$, где: K – корректировка; C – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; $S_{об}$ – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

3. *Корректировка на условия финансирования*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. *Условия продажи (особые условия)*

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет не существенное для стоимости значения.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5. *Время продажи*

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

6. *Местоположение*

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

7. *Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта*

Это процентная корректировка. Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет 0,5% за

каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	2.50%	4.50%

8. Корректировки на параметры дома

a. Тип дома

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). На основании анализа рынка недвижимости разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка 0%.

b. Этаж/этажность

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, для последних - на 3% по сравнению со средними этажами.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

c. Благоустройство дома

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

d. Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 17. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее	4	неудовлетворительное	50%

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
	искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней			
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

е. Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

9. Корректировки на параметры объекта

а. Количество комнат

Это процентная корректировка. При необходимости корректировка вносится в размере 1% на разницу в каждую одну комнату (на основании результатов анализа рынка и консультации с риелторами - Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

б. Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>), по состоянию на 01.07.2020 г. 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. При выборе ана-логов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,667$) 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. Как правило, поправка вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 15-20 %

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.10%	0.40%	0.00%	0.60%

с. Жилая площадь

Это процентная корректировка. При сравнимых размерах по общей площади распределение жилой площади не имеет существенной зависимости. Корректировка 0%.

d. Площадь кухни

Это процентная корректировка. Зависимость определяется анализом рынка и статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

е. Наличие балкона/лоджии

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	1.00%	0.50%	0.50%

f. Вид из окна

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

g. Высота потолков

Это процентная корректировка. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания". Корректировка составляет 1% за каждые 20 см.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

h. Санузел

Это процентная корректировка. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Корректировка составляет 1%-2%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

i. Состояние отделки 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.

Таблица 18. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемкОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" – тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй Комфорт" – тел. +7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСП ЭлитСтрой" – тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" – тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов в (www.eremont.ru , www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	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

Таблица 19. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

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

Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0
----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	------	---

Таблица 20. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется 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 системы 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 электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы 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 квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. По данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>), по состоянию на 01.07.2020 г. проанализированы удельные рыночные цены пар предложений 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) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно

с недвижимостью её вынуждены про-давать со значительной скидкой, то есть, как типовую. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3 %. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

C об – стоимость Объекта оценки, руб.;

C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Телефон		+7(903)127-49-84	+7(985)583-28-59	+7(966)054-09-58	+7(981)333-15-63
Источники информации		https://www.cian.ru/sale/flat/272336278/	https://www.cian.ru/sale/flat/271699453/	https://www.cian.ru/sale/flat/272430062/	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_365m_316et._2377411299
Параметры сделки					
Цена предложения, руб.		12000000	11500000	13200000	13750000
Площадь объекта	34.70	35.00	36.00	34.80	36.50
Стоимость объекта за кв. м		342857	319444	379310	376712
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-2.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа

Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2022-05	2022-05	2022-05	2022-05
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры местоположения					
Местоположение	Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143	г Москва, ул Девятая Рота, д 2 к 2	г Москва, ул Знаменская, д 38 к 2	г Москва, ул Просторная, д 14 к 2	г Москва, ул Олений Вал, д 24 к 3
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Преображенская площадь	Преображенская площадь	Преображенская площадь	Преображенская площадь	Преображенская площадь
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	10 мин., Пешком	10 мин., пешком	10 мин., пешком	15 мин., пешком	19 мин., пешком
Корректировка на метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта		0.00%	0.00%	2.50%	4.50%
Тип дома	16-этажный	16-этажный	12-этажный	14-этажный	16-этажный
	Блочный	Блочный	Панельный	Панельный	Блочный
Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта	5	10	9	6	3
Этажность дома	16	16	12	14	16
Корректировка на этаж и этажность		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Благоустройство дома	Лифт, мусоропровод	Лифт, Мусоропровод	Лифт, Мусоропровод	Лифт, Мусоропровод	Лифт, Мусоропровод
Корректировка на благоустройство дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры объекта оценки					

Количество комнат	1	1	1	1	1
Корректировка на количество комнат		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	34.70	35.00	36.00	34.80	36.50
Корректировка на площадь объекта		0.10%	0.40%	0.00%	0.60%
Жилая площадь	19.20	19.00	19.00	19.90	20.00
Корректировка на жилую площадь		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь кухни	Нет данных	8.00	8.00	9.70	8.10
Корректировка на площадь кухни		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Отсутствует	Балкон	Балкон
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0.00%	1.00%	0.50%	0.50%
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окон		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Высота потолков, м	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
Корректировка на высоту потолков		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на санузел		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Евроремонт (повышенное качество отделки)
Корректировка на состояние отделки объекта		0.00%	0.00%	-0.90%	-0.90%
Наличие мебели	-	Да	Нет	Да	Да
Корректировка на наличие мебели		-2.00%	0.00%	-2.00%	-2.00%
Итоговое значение относительных корректировок, %		-3.90	-0.60	-1.90	0.70
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		329486	317528	372103	379349
Валовая коррекция		4.10	3.40	7.90	10.50
Весовой коэффициент		0.28	0.29	0.23	0.20
Взвешенная стоимость за 1 кв.м		92443	91948	86202	75186
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.	345778.70				
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.	11 998 521				

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x}, \quad \{8\}$$

где:

x – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V \leq 30\%$.

Таблица 22. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	349617
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	941546006
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	30685
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	8.78%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 34.70 кв.м, расположенную по адресу: Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143 по состоянию на дату оценки составляет округленно:

11 998 521 (одиннадцать миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот двадцать один) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 06.05.2022 г. составляет округленно:

11 998 521 (одиннадцать миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот двадцать один) руб.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:

Татур П.С.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Книги, справочные и периодические издания.

9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
11. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
15. Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
16. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

17. Выписка из ЕГРН.

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the Циан (Cian) website. The listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира, 35 м²) located in Moscow, BAO district, Preobrazhenskoye sub-district, on Deyataya Rota street, house 2, apartment 2K2. The listing includes a large photo of the apartment's interior, showing a kitchen and a bathroom. The price is listed as 12,000,000 RUB. The listing also includes a contact number (+7 903 127-49-84) and a link to the seller's profile (Светлана Лишняя). The listing is marked as 'Продажа от собственника!' (Sale from owner!).

1-комн. квартира, 35 м²
Москва, БАО, р-н Преображенское, ул. Девятая Рота, 2К2. На карте
▲ Семёновская - 10 мин. пешком ▲ Преображенская площадь - 20 мин. пешком
▲ Электрозаводская - 15 мин. пешком

В избранное

35 м² Общая
19 м² Жилая
8 м² Кухня
10 из 16 Этаж
1983 Построен

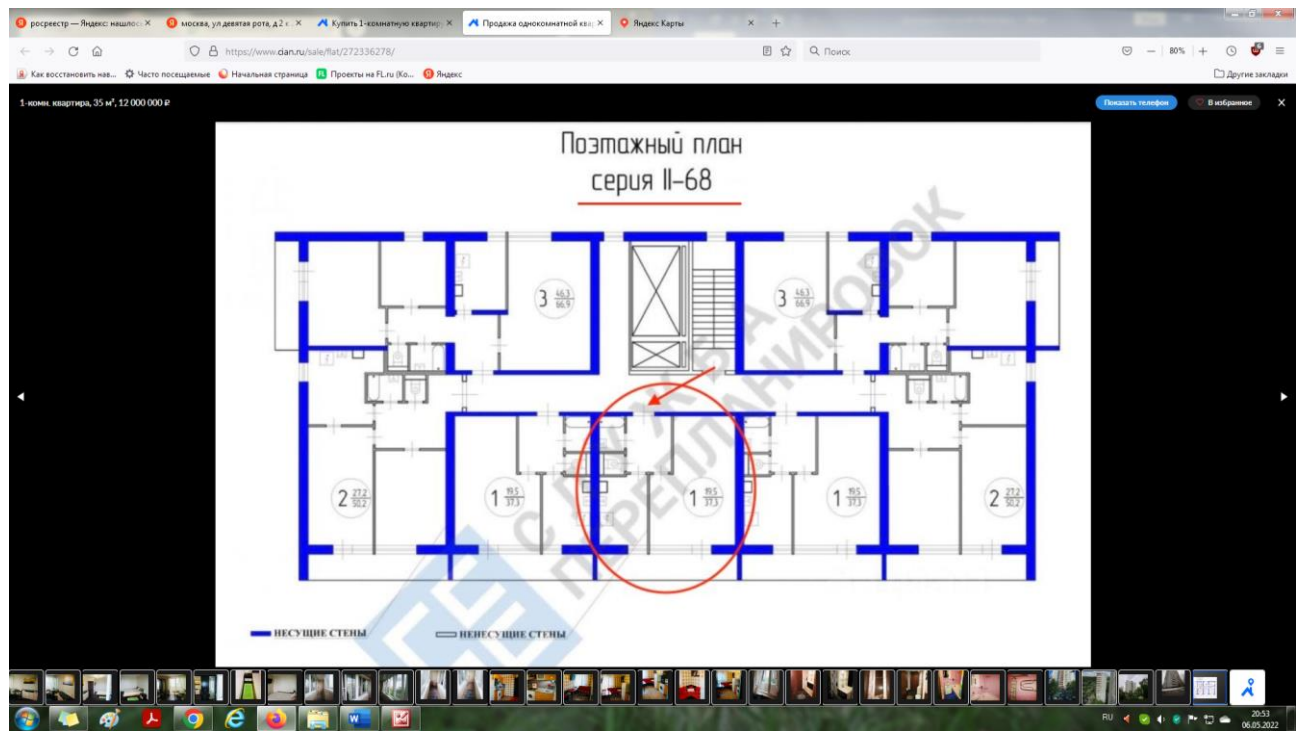
ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!

12 000 000 Р ↑
342 857 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 903 127-49-84
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
Циан. ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 13.91%
Светлана Лишняя
Р/О

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!
Быстрый выход на сделку. В квартире 2 собственника в равных долях по договору дарения от 2007г. Зарегистрированы нет. Пирепланировок нет.
На данный момент квартира находится в долгосрочной аренде (3 года, 1 человек врач, непостоянное проживание).
Лучшая инфраструктура Восточного района: при выходе из подъезда - парк, площадки для спорта, для детей, для животных. Во дворе магазин Петерочка. До метро 10 мин. пешком (не бегом) или 2 минуты/1 остановка до м. Семёновская на трамвае.
Кондиционер - нет (для летнего периода желателен, т.к. окна выходят на южную солнечную сторону и нет сквозняка).
Все стеклопакеты Rehau-Германия с сетками от пыли/насекомых, подключён Интернет, рабочая общая вентиляция, мебель отечественная ковая. Входная группа с домофоном.
В квартире абсолютная тишина при открытых окнах, благодаря этажности и выводу окон на Южный Хатловский овраг. Соседи - тихие и спокойные, не нарушат ваш покой.
Я - Собственник! Размещение и сделку веду сама. Прошу не беспокоить агентства по заключению договора. Спасибо!
Готова общаться с Покупателями и представителями Покупателя! на связи ежедневно 9-21
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон
Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	19 м²
Высота потолков	2,48 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Косметический
Вид из окна	Во двор



Аналог 2

Скриншоты веб-страницы Циан.ру, демонстрирующие интерфейс для просмотра и покупки недвижимости.

Верхняя часть (скриншот 1):

- Навигационная панель: Продажа, Прокат, Новостройки, Дома и участки, Коммерческая, Ипотека, Сервисы, РНКС.
- Панель поиска: Поиск, Фильтры, Сортировка.
- Основная информация о объекте: 1-комн. квартира, 36 м². Адрес: Москва, ВАО, р-н Преображенское, Знаменская ул., 38К2. Статус: В избранное.
- Цена: 11 500 000 Р. + 319 444 Р./м².
- Контакты: +7 985 583-28-59.
- Описание: Продается замечательная квартира в приличном состоянии. Без балкона. Шаговая доступность до метро. Район с развитой инфраструктурой. Хорошие соседи.
- Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Нижняя часть (скриншот 2):

- Панель навигации: Фотографии (10), Описание, На карте, Ипотека, Контактное лицо, Похожие объявления.
- Помощь риелтора: Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру. Оставить заявку.
- Общая информация:
 - Тип жилья: Вторичка
 - Площадь комнат: 19 м²
 - Санузел: 1 совмещенный
 - Ремонт: Косметический
 - Вид из окон: Во двор
- Положение рядом: Карта с метками объектов и инфраструктурой.
- Новостройки поблизости: Новые жилые комплексы с выгодными ставками по ипотеке.
- Панель ипотеки: Циан. Ипотека. Один запрос в 8 банков. 10 минут на предварительное решение по ипотеке. Ставки от 13,91%.

росреестр — Яндекс.нашлось X москва, ул.девятая рота, д.2 X Купить 1-комнатную квартиру X Продажа однокомнатной кв. X Яндекс.Карты X

https://www.dapli.ru/sale/flat/271699453/ Поиск

Как восстановить нав... Часто посещаемые Начальная страница Прогнозы на FL.ru (Ka... Яндекс

Фотографии (18) Описание На карте Ипотека Контактная информация Ликвидные объявления

1-комн. квартира, 36 м² В избранное

ЦИАН ИПОТЕКА

Стоимость недвижимости: 11 500 000 Р

Первоначальный взнос: 2 300 000 Р 20%

Ставка: 13.91 %

Срок: 20 лет

Ежемесячный платеж: 113 803 Р

Необходимый доход: 189 672 Р

Один запрос в 8 банках

ВТБ Росбанк ПСБ Газпромбанк
Сбербанк Райффайзенбанк Россельхозбанк Альфабанк

Получить заявку онлайн Узнать подробнее

О доме

По данным Циан

Год постройки	1973
Тип дома	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	2
Лифты	2 пасс.
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Мусоропровод	Есть

Мы сообщим о новых объявлениях в этом доме

Дом в избранном

11 500 000 Р +

319 444 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 985 583-28-59

СМС-сообщения в мессенджерах доставляются на Яндекс.Занятия

Попытка связаться, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 13.91%

Лазарева Ольга

Есть 2 объекта

Л

RU 21.01 06.05.2022

1-комн. квартира, 34,8 м²
Москва, ВАО, р-н Преображенское, Просторная ул., 14К2 На карте
Преображенская площадь - 17 мин. пешком

4 фот.

34,8 м²	19,9 м²	9,7 м²	6 из 14	1969
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

Арт. 55610892 Продается квартира в сдержанном стиле, со свежим ремонтом от собственника. Имеется необходимая мебель и техника для моментального въезда и комфортного проживания. Рядом с домом находится комфортная социальная среда в виде школ, детских садов, МОЦ и магазинов. В шаговой доступности находится приятный современный парк "Сокольники", с красивой флорой, что позволит отдохнуть и набраться сил перед новыми победами.

Имеется необходимая мебель и техника для моментального въезда и комфортного проживания. Рядом с домом находится комфортная социальная среда в виде школ, детских садов, МОЦ и магазинов. В шаговой доступности находится приятный современный парк "Сокольники", с красивой флорой, что позволяет отдохнуть и набраться сил перед новыми победами.

Пешая близость к подземному транспорту м.Преображенская площадь.
Комфортная и не загруженная транспортная развязка как в сторону ТТК, так и в сторону МКАДа.

При желании приобретения возможен оперативный показ.
Моментальный выход на сделку.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	19,9 м²
Санузел	1 совмещенный
Ремонт	Евроремонт

Планировка этой квартиры По данным Циан

13 200 000 ₽
379 210 руб./м²

[Покупайте в ипотеку?](#)

- Следить за колебаниями цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 966 054-09-58

СМС-сообщения в рассылке доставляются не будут! Смотрите в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ МИЛЬ
[Документы проверены](#)

МИЛЬ ИПОТЕКА МИЛЬ офис Суворовский
★ 4,7 · 218

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 13,91%

росреестр — Яндекс.нашпи X москва, ул.девятая рота купит X Купить квартиру вторичка X Купить квартиру в Москве X Купить 1-комнатную квартиру X Продаю однокомнатную квартиру X Купить однокомнатную квартиру X Яндекс.Карты

https://www.cian.ru/sale/flat/272430062/ Поиск

Как восстановить нав... Часто посещаемые Начальная страница Проекты на FL.ru (К... Яндекс

ЦИАН ИПОТЕКА

Стоимость недвижимости: 13 200 000 Р

Первоначальный взнос: 2 640 000 Р (20%)

Ставка: 13.91 %

Срок: 20 лет

Ежемесячный платеж: 130 626 Р

Необходимый доход: 217 710 Р

Один запрос в 8 банках

ВТБ, Росбанк, ПСБ, Газпромбанк, Совкомбанк, Райффайенбанк, Россельхозбанк, Альфабанк

[Подать заявку онлайн](#) [Узнать подробнее](#)

О доме

По данным Циан

Год постройки	1969
Строительная серия	В-18
Тип дома	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	1
Лифты	Есть
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Мы сообщим о новых объявлениях в этом доме

[Дом в избранном](#)

13 200 000 Р

379 310 8 м²

Получите в ипотеку?

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 966 054-09-58

СМС-сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Закажите в объявлении показан кратковременный номер

Пожалуйста, сообщите, что вы видели это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Агентство недвижимости МИЭЛЬ Документы проверены

МИЭЛЬ офис Суворовский 4.7 · 218

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 13,91%

росреестр — Яндекс

цсска, преображенск

Купить 1-комнатную к.

1-к. квартира, 36,5 м², 3/16 эт.

Купить квартиру вторичн

Купить квартиру д. в Иж.

Купить 1-комнатную к.

Купить однокомнатную

Яндекс Карты

← → ↺ 📍

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_365m_316et_2377411299

🔖 ⭐ 🔍 Поиск

🔄 Как восстановить нав... 🏠 Часто посещаемые 📄 Начальная страница 🌐 Проекты на FL.ru (Ко... 📊 Яндекс

Для бизнеса Магазины Помощь

❤️ 👤 Мои объявления 🟢 Матчелс® Разместить объявление

Avito

Авто Недвижимость Работа Услуги Вый

Квартиры

Поиск по объявлениям

Москва

Метро / Район

Найти

Москва · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 1-комнатные

1-к. квартира, 36,5 м², 3/16 эт.

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 07:23

8 981 333-15-63

Агентство Недвижимости Алексей Клишина "ПандЛ"

На Avito с декабря 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Ирина

№ 2377411299, ☎ +242 (+5)

Хорошая цена

Несколько оценочных Авито

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

Расположение

Москва, ул. Опеней Вал, 24/3
 ● Преображенская площадь, 1,1 км ● Сокольники, 1,6 км
 ● Электровзводская, 2 км

Описание

Лучшее предложение района! ИДЕАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ для одного или пары! Качественный НОВЫЙ дизайнерский ремонт, полностью укомплектована НОВОЙ мебелью и НОВОЙ бытовой техникой BOSCH - "Звездка и Жизнь". Продумана до мелочей, в том числе готова под арендный бизнес. Цена действительно до конца недели - для быстрых и уверенных!

Самый взрослый собственник! Полная стоимость в ДКП. Свободная продажа! В квартире никто не прописан. Без долгов и переплат! Оперативный показ - быстрый выход на сделку - содействие в получении ипотеки.

Продам благоустроенную, уютную, теплую 1-ком. квартиру площадью 36,5 м2 (г. Москва, ул. Опеней Вал, дом 24 к 3) со свежим качественным ремонтом. Заменены все коммуникации и электрика, сантехника, новая мебель, бытовая техника! В квартире после ремонта никто не жил!

Светлая жилая комната с двухспальной кроватью (с подъемными механизмами). Оборудованная гардеробная комната. Просторная уютная кухня 8 м2 с благоустроенным балконом(теплой остекление) . Кухонный гарнитур со встроенной бытовой техникой: варочная поверхность и духовой шкаф Bosch, встроенная посудомоечная машина Gorenje, встроенная вытяжка. Все окна выходят на тихий, зеленый двор.

Дом находится в тихом месте на Русовской набережной. Всегда есть место для парковки автомобиля, рядом остановка автобуса, во дворе детская площадка и мини-сквер для прогулок. В шаговой доступности расположен супермаркет Лента,

Сообщения 1





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008561/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008561/22 от 28.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Татур Петр Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	143400, Московская область, г. Красногорск, ул. Павшинская, д.2, кв.237
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» апреля 2022 г. по «10» апреля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

М.Л.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Татур Петр Сергеевич

(Татур П.С.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N: 024162-1

08 июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гатур Петру Сергеевичу

Копие Репне
гостиницы
архива
Татар П. е
02.08.2011



на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует

до « 08 » июля 20 24 г.

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Выписка из ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2021, поступившего на рассмотрение 25.02.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1			Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1			Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
27 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-16182132			Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:			77-03-0003015:1223			
Номер кадастрового квартала: 77-03-0003015 Дата присвоения кадастрового номера: 25.05.2012 Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 143 24.08.1983 ГУП МосгортГИ; Условный номер 77-77-04/069/2006-628 Местоположение: Москва, Преображенское, ул. Девятая Рота, д. 2, корп. 2, кв. 143 Площадь: 34,7 Назначение: Жилое помещение Наименование: Жилые помещения Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 5 Вид жилого помещения: Квартира Кадастровая стоимость, руб.: 523 1925,47 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77-03-0003015:1009 Виды разрешенного использования: данные отсутствуют Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: квартира из 1 комнаты. Получатель выписки: Фоминская Надежда Аркадьевна						

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СЛЕНДОВО-ОСЕРЬЕЗКАТЕЛ	
		Сертификат: 073169747045; М.И.И. 001106718078677818655	
		Владелец: Форекстр	
		Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

24

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
27 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-16182132		Всего листов раздела 2: 2	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 4	
		77:03-0003015:1223	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ФОМИНСКАЯ НАДЕЖДА АРКАДЬЕВНА, 12.02.1957, Российской Федерации, СНИЛС 010-439-447 09 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 04 №060063, выдан 13.11.2002, ОВД "ПРЕОБРАЖЕНСКОЕ" П/С № 1 Г.МОСКВЫ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-04/069/2006-628 11.08.2006 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ Документ нотариально удостоверен: 16.02.2006 РУСАКОВА ЕЛЕНА ПЕТРОВНА, Г.МОСКВА Н-599
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		15.02.2021 16:55:22
	номер государственной регистрации:		77:03:0003015:1223-77/055/2021-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.02.2021 12.02.2022 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Малов Станислав Сергеевич, 21.06.1987, гор. Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 09 №349863, выдан 25.10.2007, Отделением по району Ботогородское ОУФМС России по гор. Москве в ВАО г. Москва, ул. Ивантеевская, д. 9, кв. 44
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.02.2021 Документ нотариально удостоверен: 12.02.2021 77/775-н/77-2021-3-374 Цабория Вахтанг Давидович, нотариус города Москвы
			Договор займа от 12.02.2021 Документ нотариально удостоверен: 12.02.2021 Цабория Вахтанг Давидович, нотариус города Москвы 77/775-н/77-2021-3-373

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ ЗЕЛЕНОВ
	Сертификат: 673169747040, М.П. 50118871887987818855 Владимир Сергеевич Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021
	инициалы, фамилия

25

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов в листе: 4	
27 февраля 2021 г. № КУВИ-002/2021-16182132		77:03:0003015:1223					
Кадастровый номер:							
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют					
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют					
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют					
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют					
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют					
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют					
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют					

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СЕРВИСНО-ОСЕРВИСОВАТЕЛЬ, ИИ	
		Сертификат: 6731657450461MD160110671007607301055 Внедрение: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2024	
		инициалы, фамилия	

2

План расположения помещений, машинно-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 февраля 2021 г. № КУВН-002/2021-16182132			
Идентификационный номер: 77:03:0003015:1223			
Номер этажа (этажей): 5			

5 этаж
ул. Девятая Рота, 2, кор.2



Macmillan 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНЦИДЕНТЫ, ФАЛОПЛИ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СЕРТИФИКАТ СЕРТИФИКАТА	
	Сертификат: 653165747945; М.П. 14.01.188718879677118955 Выдавший: Ростраст Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
60 (шестьдесят) листов
Частнопрактикующий оценщик



Петр Сергеевич