

ТЕЛ.: +7 926 092 6332

+7 926 092 6332

+7 926 092 6332



ВОЛАНМ

■ ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ ■ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА ■ ОЦЕНКА

ОГРН 1097746637625 / ИНН 7743757587 / КПП 774301001

Юридический адрес: 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68

Фактический адрес: 115035, г. Москва, Овчинниковская наб., д. 6, стр. 3, эт. 3, оф. 5, 7

Тел.: +7 (495) 972-31-11 / +7 (926) 092-63-32 / +7 (925) 517-19-70

www.volan-m.ru / e-mail: volanm@mail.ru

Участвуйте в партнерской программе "Приведи друга!"
и получи партнерское вознаграждение!

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Волан М»
Алексеев С.К.
24 февраля 2025 года

ОТЧЕТ №51/02-18

**Об оценке рыночной стоимости 1/6 доли в праве собственности на квартиру,
расположенную по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Ростокино, проспект Мира,**

Дата составления отчета: 24 февраля 2025 года

Дата оценки: 18 февраля 2025 года

Заказчик:

Исполнитель: ООО «Волан М»

Сопроводительное письмо

Уважаемый(ая)!

В соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки №51/02-18 от 18 февраля 2025 года, заключенного между. И ООО «Волан М», определена рыночная стоимость объекта оценки – 1/6 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира,

Цель оценки: информирование Заказчика и иных лиц о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 18 февраля 2025 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.

Полная характеристика, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по договору №51/02-18 от 18 февраля 2025 года, по состоянию на дату оценки составляет:

706 000 (Семьсот шесть тысяч) руб.

С Уважением,

Генеральный директор ООО «Волан М»:

Алексеев С.К. _____

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	7
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	8
7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	8
8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	8
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	12
12. АНАЛИЗ РЫНКА	12
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	17
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	19
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	33
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)	34
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	35

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.
Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):
1/6 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира,
Ограничение права и/или обременения
Общая долевая собственность
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
18 февраля 2025 года
Дата осмотра
18 февраля 2025 года
Итоговая величина стоимости объекта оценки:
706 000 (Семьсот шесть тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:
Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета
Дата составления и порядковый номер отчета:
24 февраля 2025 года, отчет №51/02-18
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:
Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание услуг по оценке.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Информация данного раздела приведена в полном соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке №51/08-09 от 09 августа 2024 года.

Табл.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):
1/6 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира,
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (требования п.8 ФСО №7):
Объект рассматривается как единое целое, без составных частей.
Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV; ст. 11 №135-ФЗ):
Информирование Заказчика и иных лиц о величине рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV):
Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
18 февраля 2025 года
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п.3 п. 3 ФСО IV):

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II):
1. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 2. дата оценки 18 февраля 2025 года 3. предполагаемое использование объекта – текущее использование; 4. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости (п. 22 ФСО II):
Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка:
Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии со следующими допущениями:
1. Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке.
8. При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение Microsoft Excel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием

мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10.В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.
Специальные допущения и иные существенные допущения (п.п.6 п3 ФСО IV):
Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV):
Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.9 п.3 ФСО IV):
На бумажном носителе и в форме электронного документа.
Форма предоставления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV):
Итоговую величину стоимости представить в виде конкретного числа с округлением согласно математическим правилам округления.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл.3 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика:
Кузьмина Ирина Александровна
Номер контактного телефона:
8(495)972-31-11
Адрес электронной почты:
volanm@mail.ru
Почтовый адрес Оценщика:
125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Сведения о членстве Оценщика в одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер № 2504 от 06.04.2018 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:
Диплом о профессиональной переподготовке № 772405472959, выдан 16 ноября 2017 года, негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости недвижимости».
Квалификационный аттестат №037567-1, выдан 30 мая 2024года, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:
Гражданская ответственность оценщика Кузьминой Ирины Александровны застрахована: Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2300SB40R4638, период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.
Стаж работы в оценочной деятельности:
с 2014 года

Сведения о независимости оценщика:
1.Оценщик свидетельствует, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
2.Оценщик гарантирует, что в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора;
3.Оценщик гарантирует, что не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
4.Оценщик свидетельствует, что заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика, что негативно могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не ограничивали круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
5.Оценщик свидетельствует, что размер оплаты за проведение оценки объекта оценки по настоящему Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Табл.4 Сведения о заказчике оценки

ФИО:

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Табл.5 Сведения об оценочной компании

Исполнитель:
ООО «Волан М»
Место нахождения Исполнителя:
125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Контактная информация Исполнителя:
Тел. 8(495)972-31-11; E-mail: volanm@mail.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:
р/с: 40702810538040023396, открыт в ПАО Сбербанк России, БИК 044525225
ОГРН, дата присвоения Исполнителя:
1097746637625, дата присвоения 20.10.2009 г.
ИНН Исполнителя:
7743757587
Сведения об обязательном страховании при осуществлении оценочной деятельности:
Дополнительное обеспечение ответственности Исполнителя застраховано САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, на период с 22.04.2024 г. по 21.04.2025 г. (Договор (полис) 922/2588086164 от 19.04.2024 г.)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор¹:
Настоящим, ООО «Волан М», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ и 3 июля 2016 года № 360-ФЗ

ООО «Волян М» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии с действующими стандартами и законодательными актами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ) в актуальной редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7),
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в действующей редакции.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании: предоставленной заказчиком информации и документации, результатов визуального осмотра, данных открытой информации в сети Интернет. В приложении №1 к настоящему отчету представлены копии документов, предоставленных Заказчиком использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Копия Сведений из ЕГРН.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.²

Табл.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения о физических свойствах и ключевых характеристиках объекта оценки	
Характеристики многоквартирного жилого дома	
Месторасположение в черте города	Г. Москва, СВАО, м.о. Ростокино
Близость к остановкам общественного транспорта и станциям метро	В шаговой доступности станция метро Ростокино
Материал стен:	Блочный
Год постройки:	1964
Этажность здания:	9
В составе ЖК:	Нет
Наличие парковки:	Хаотичная, во дворе
Коммуникации:	Подключены, централизованные, в рабочем состоянии.
Качество подъезда:	Хорошее
Транспортная доступность:	Хорошая
Класс объектов недвижимости:	Массовое жилье советской постройки
Общая характеристика жилого помещения	
Кадастровый номер:	77:02:0019001:1753
Этаж расположения объекта оценки:	2
Назначение:	Жилое
Текущее использование:	Жилое (квартира)
Общая площадь объекта, кв.м.	37,7
Коммуникации:	Подключены, централизованные, в рабочем состоянии.
Наличие видовых характеристик	Отсутствуют

² В соответствии с Методическими разъяснениями по проверке достоверности информации <https://srosovet.ru/press/news/291019-2/>

Уровень отделки:	Простая (требует косметического ремонта) ³
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

Рис.1 Расположение Объекта на карте:

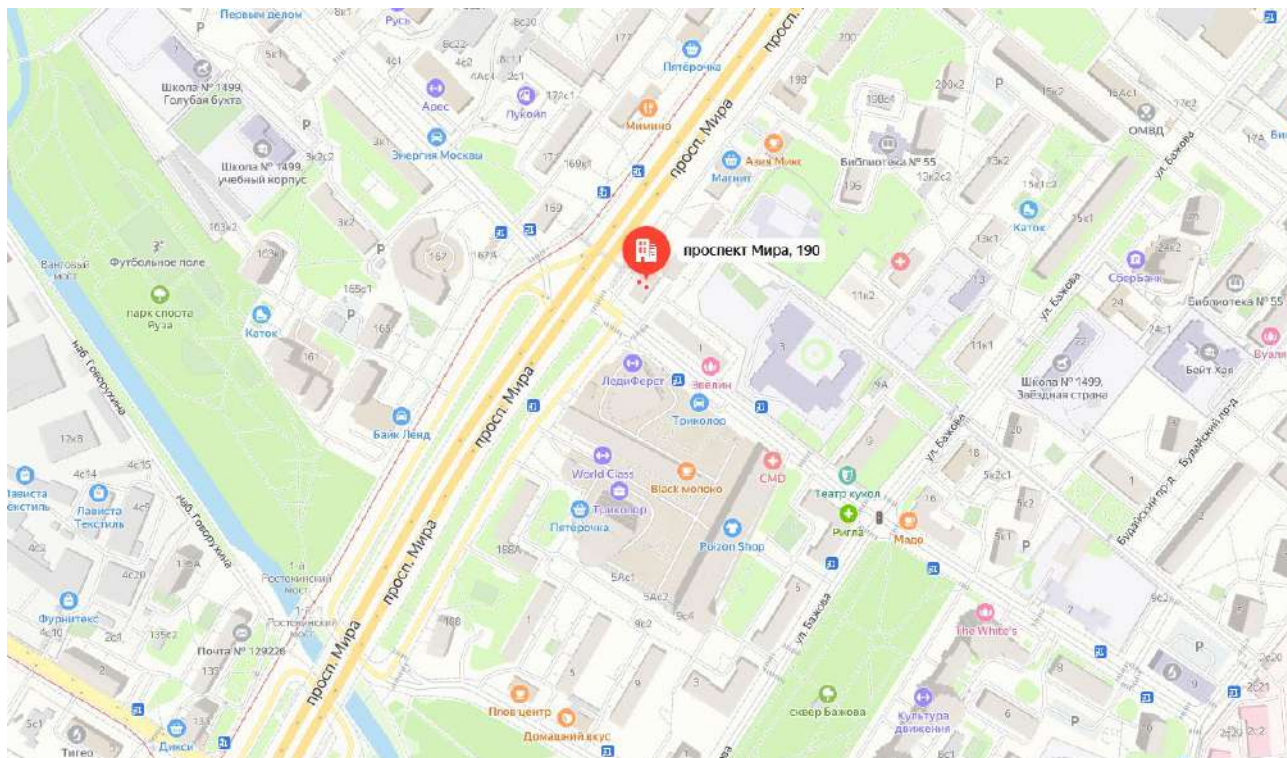


Рис.2 Данные с официального сайта Росреестра rosreestr.ru:

³ Согласно классификации и описанию уровней Л.А.Лейфера,

Действия ...

Помещение
 Дата обновления информации: 07.10.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753
Дата присвоения кадастрового номера	24.05.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 190, квартира 14
Площадь, кв.м	37.7
Назначение	Жилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7237928.37
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	14.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	14
Условный номер	1-2802836

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77:02:0019001:1753-77/002/2017-4 от 18.09.2017 Общая долевая собственность № 77:02:0019001:1753-77/072/2024-15 от 03.06.2024
---	---

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Табл.7 Допущения и ограничения оценки

1.Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.
2.От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3.Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4.Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5.Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
7.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке.

8. При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение Microsoft Excel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.

9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

10. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.

Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Вывод:

Таким образом, на основании вышеизложенного, учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет являться использование в соответствии с видом его фактического использования, которое является, согласно документам, и разрешенным.

12. АНАЛИЗ РЫНКА

В соответствии с п.10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта

и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определялся оценщиком из принципа достаточности (п.11ФСО№7).

Информация, полученная в результате анализа рынка, используется при определении промежуточных и итоговых результатов.

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

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

Анализ социально-экономического положения РФ по итогам 2024г.⁴

2024 год стал годом значительных изменений для экономики России, особенно в контексте ключевой ставки, цен на продукты, недвижимости и условий по ипотеке. Экономика пережила ряд потрясений, которые оказали глубокое влияние на ее развитие. Конфликт на территории Украины, продолжение санкций и общая нестабильность вызвали серьезные проблемы у бизнеса и потребителей. Правительство РФ предприняло ряд шагов для смягчения последствий санкций: увеличило расходы на импортозамещение, поддержало отечественные компании и попыталось переориентировать торговлю с западных рынков на альтернативные направления. Эти меры помогли несколько снизить зависимость России от Запада, но до полной самодостаточности еще далеко. В течение года Центральный банк России неоднократно пересматривал ключевую ставку в попытке стабилизировать экономическую ситуацию и контролировать инфляцию. В начале года ставка составляла 16%, но к концу года взлетела до рекордного 21%. Большинство экспертов ожидали очередного повышения на декабрьском заседании ЦБ, но регулятор удивил всех, оставив «ключ» на прежнем уровне. Тем не менее заметное увеличение ставки имело важное значение для экономики страны, прямым образом влияя на кредитование, инвестиции и потребительские расходы. Цены на продукты продолжали расти в 2024 году, что стало значительным бременем для многих российских семей. Основными факторами роста цен стали инфляция, удорожание импортируемых товаров и увеличение затрат на производство. В частности, заметно выросли цены на мясо, молочные продукты, овощи и корнеплоды. Рынок недвижимости также претерпел существенные изменения. Цены на жилье продолжали расти, особенно в крупных городах. В то же время, условия ипотечного кредитования становились все более неподъемными для населения из-за повышения ключевой ставки. Рост ставок по ипотечным кредитам до сумасшедших 28-30% привел к снижению доступности жилья. Многие россияне отложили покупку недвижимости в ожидании стабилизации рынка и улучшения экономических условий, перекочевав в съемные квартиры. На фоне этого многие эксперты начали предвещать крах строительного рынка в России, а застройщики начали задумываться о внедрении лизинга жилья.

Введение санкций в отношении России оказало серьезное влияние и на автомобильный рынок. Купить автомобиль привычной, особенно европейской марки всё сложнее, а рынок заполнили китайские и отечественные автомобили. Согласились с таким положением дел далеко

⁴По данным аналитических статей: <https://ngs.ru/text/economics/2025/01/08/74912339/>,
<https://объясняем.ppf/articles/news/mikhail-mishustin-po-itogam-2024-goda-prirost-vvp-sostavil-okolo-4/>

на все, поэтому смекалистые россияне вновь обратили внимание на праворульных подержанных «японцев». По данным Минфина Японии, страна только в октябре увеличила экспорт легковых автомобилей в Россию на 45,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По мнению старшего научного сотрудника Института экономики и организации промышленного производства СО РАН Ольги Валиевой, в 2024 году экономика России «выглядела очень неплохо». Рост цен, пояснила эксперт, отражает не только инфляцию, но и активность производителей и поставщиков.

Она также отметила, что внутренний спрос поддерживался на высоком уровне за счет роста зарплат, что стимулировало потребление и привело к повышению цен в сфере услуг. По предварительной оценке, Минэкономразвития, прирост ВВП по итогам 2024 года составил порядка 4%, что было обусловлено высокой инвестиционной и потребительской активностью.

Основным драйвером роста стала обрабатывающая промышленность, прибавив 8% и превысив изначальный прогноз. В этом секторе доля добавленной стоимости значительно больше, чем при простой продаже сырья. Это подтверждает, что российская экономика становится все более технологичной, отметил глава Правительства.

Таким образом, социально-экономическое положение РФ по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать как условно стабильное.

Анализ рынка квартир в Москве и Московской области по итогам 2024.⁵

События 2024 года оказали сильное влияние на продажи на рынке новостроек. В границах старой Москвы было заключено немного менее 62 тысяч договоров долевого участия на покупку 3,2 млн кв. м жилой недвижимости, что меньше на 17% по количеству лотов и на 12% по площади относительно данных предыдущего года. Но в разных ценовых сегментах сформировались разнонаправленные тренды.

В 2024 году главными факторами влияния на отрасль оказались завершение программы с господдержкой, изменение условий семейной ипотеки, завершение ИТ-ипотеки на территории Москвы и повышение стоимости рыночных кредитных продуктов. Снижение показал только комфорт-класс как самый зависимый от ипотеки сегмент: на 28% до 1,4 млн кв. м. Специалисты отмечают активное смещение интереса со стороны девелоперов и покупателей в сторону бизнес-класса: в 2024 году его доля в структуре продаж составила 49%, что на 8 п.п. выше показателей 2023 года — это 27,3 тысячи ДДУ на 1,6 млн кв. м.

В сегменте премиум было заключено 2 тысячи ДДУ на покупку 177,4 тыс. кв. м, а в нише deluxe девелоперы реализовали по 400 договорам 52,8 тыс. кв. м. Общий рост продаж в высокобюджетных сегментах составил 22%, а доля увеличилась на 2 п.п.

Значительно изменились за год финансовые стратегии покупки недвижимости. После отмены программы массовой льготной ипотеки в июле 2024 года на фоне заградительных ипотечных ставок началось резкое снижение ипотечных сделок: в декабре доля ипотеки составила 37%, по 2024 году — 59%. Ипотеку сменила рассрочка, которая больше всего была востребована в проектах класса «бизнес» и выше.

В 2024 году средние цены на вторичном рынке почти не изменились. В течение года стоимость колебалась от 292 до 297 тысяч рублей за квадратный метр, а рост с начала года составил 1,3 %.

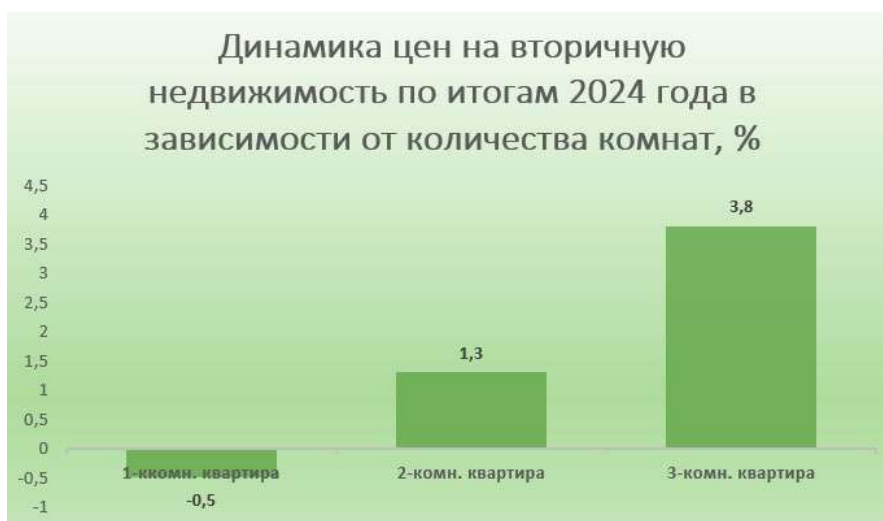
⁵ Источники: аналитические статьи: <https://grmos.ru/statistika/itogi-2024-moskva-vtorichka> , <https://www.irm.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/> , <https://www.realty.ru/new/analitiki-mr-group-podveli-itogi-2024-goda-na-moskovskom-rinke-nedvizhimosti>

В декабре количество предложений на вторичном рынке уменьшилось на 7% по сравнению с ноябрём. Однако в целом за 2024 год этот показатель был довольно высоким. Во второй половине 2024 года наблюдалось увеличение числа предложений по сравнению с началом года.

Стоимость 1 м² в Москве по итогам декабря составляет: 1-комнатные квартиры – 309 154 руб. за 1 м² (+2,1%); 2-комнатные квартиры – 296 336 руб. за 1 м² (+1,3%); 3-комнатные квартиры – 272 991 руб. за 1 м² (+0,1%).



Число ипотечных сделок на вторичном рынке остаётся на минимальном уровне. Большинство сделок совершается без использования ипотеки.



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

Пока ипотека продолжает быть дорогой и практически недоступной, цены на жилье за МКАД останутся под давлением. В Подмоскowie и Новой Москве расположено в основном жилье эконом- и комфорт-класса, которое зависит от ипотеки гораздо сильнее, чем московская элитка или бизнес-класс. При этом, даже если ключевую ставку и начнут снижать, то вряд ли это будет происходить

быстро. А потому пока цены на жилье смотрят скорее вниз, чем вверх, как отмечает прогноз рынка недвижимости на 2025 год от IRN.RU.

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	+0,2%	+0,1%	+0,4%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	+0,4%	-0,4%	-0,2%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,9	1,5	2,0

По итогам 2024 года:

- Средние цены предложений на вторичном рынке практически не изменились. На протяжении года цены находились в диапазоне 292-297 тыс. рублей за кв.м., изменение с начала года: +1,3%.

- Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры составила 310 154 руб./кв.м. (-2,1%). Изменение цен за 2024 год составило -0,5%.

- Средняя медианная цена на 2-комнатные квартиры составила 296 336 руб./кв.м., (+1,3%) по сравнению с декабрем месяцем. Изменение за год: +1,3%.

- Средняя медианная цена на трехкомнатные квартиры составила 272 #991 руб./кв.м., (+0,1%) по сравнению с декабрем месяцем. Изменение за год: +3,8%.

Количество предложений на вторичном рынке по итогам декабря месяца снизилось по сравнению с ноябрем месяцем на 7%. В целом по итогам 2024 года данный показатель находился на достаточно высоком уровне. Причем вторая половина 2024 года характеризовалась увеличением количества предложений, по сравнению с началом года.

По данным Росреестра по итогам ноября на вторичном рынке было зарегистрировано 13 629 переходов прав на вторичную недвижимость. Количество сделок почти не изменилось к показателю октября.

В целом текущий год характеризуется снижением количества сделок, при сохранении среднего уровня цен.

По итогам 11 месяцев 2024 года было зарегистрировано 128 903 сделок на вторичном рынке. По сравнению с аналогичным периодом 2023 года количество сделок уменьшилось на 24%. За 11 месяцев 2023 года Росреестром было зарегистрировано 160 088 сделок.

На первичном рынке в ноябре было зарегистрировано 7 229 договоров долевого участия, что на 15% больше, чем в октябре.

На первичном рынке пик активности продаж пришелся на 2-й квартал текущего года, когда было зарегистрировано 27 071 сделка, тогда как по итогам 3-го квартала произошел резкий спад продаж. С начала июля, когда условия льготного кредитования новостроек существенно были ужесточены, количество зарегистрированных ДДУ ожидаемо снизился на 44%. Всего в 3-м квартале в Москве было реализовано 18 709 новостроек.

По итогам 11 месяцев 2024 года Росреестром было зарегистрировано 77 204 договоров долевого участия, что на почти на 33% меньше, чем за аналогичный период 2023 года. За 11 месяцев 2023 года было зарегистрировано 102 497 ДДУ.

Количество ипотечных сделок на вторичном рынке по-прежнему продолжает оставаться на минимальных уровнях. Основная часть сделок проходит без привлечения ипотечных средств

Таким образом, активность первичного рынка объекта оценки можно охарактеризовать как высокую.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п.1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В процессе проведения оценки были выполнены следующие работы:

-осмотр, идентификация, фотографирование объекта оценки, сбор первичной информации (данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте);

-проведение анализа полученной информации составление плана проведения оценки (после проведения первичной информации по объекту оценки проводится ряд необходимых консультаций и согласований, составление методологии процесса оценки и плана ее проведения);

-анализ информации, полученной от заказчика, необходимой для проведения оценки (получение по заранее составленному списку, необходимых документов и данных от заказчика в указанной оценщиком форме, согласно объему необходимой информации);

-поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки (поиск и анализ информации необходимой для проведения оценки во всех доступных источниках (печатных изданиях, интернет, специализированная литература и т.п.));

-применение трех подходов к оценке объекта оценки (обработка полученной информации, расчет рыночной стоимости по обоснованно выбранным описанным подходам);

-согласование примененных подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами и в результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки);

-оформление и передача отчета заказчику (данное время включает в себя оформление расчетов в формате MSWord и передача отчета заказчику).

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и

достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Выводы:

Учитывая достаточное количество достоверных данных на рынке аналогичных объектов, оценщиком выбран метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Оценщик отказывается от использования методов доходного и затратного подходов.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки был реализован применением метода сравнения продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделку по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках или предложениях.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади.

Выбор и описание объектов-аналогов

Оценщиком использованы данные интернет-порталов по продаже недвижимости.

Выбор объектов-аналогов был проведен на основании следующих параметров:

- месторасположение,
- назначение,
- типичные для рынка условия финансирования и условия продажи,
- передаваемые права – право собственности,
- сходные физические характеристики объектов,
- отсутствие дополнительных обременений или факторов, значительно влияющих на величину стоимости объекта,

По данным параметрам в вышеуказанных источниках были найдены объявления, которые Оценщик считает возможным применять для анализа и расчетов.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам могла быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого. Также для уточнения и верного определения характеристик объектов-аналогов Оценщиком использовались рекомендации Совета экспертов рынка недвижимости.⁶

Информация, указанная в скриншотах объявлений о продаже аналогов, может отличаться от информации, представленной в таблице. При расхождении информации в таблице и скриншотах объявлений, верной следует считать информацию в таблице (Ряд параметров были уточнены Оценщиком у продавцов по телефону, а информация, представленная в объявлении, указывается не точно, для повышения коммерческой привлекательности объявления).

⁶Рекомендации по использованию характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов. /02.11.2017г. http://www.areall.ru/analytical_articles/35

Объект-аналог 1.

<https://www.cian.ru/sale/flat/285506338/>

← → ↻ cian.ru/sale/flat/285506338/

Хорошая цена

Продается 1-комн. квартира, 31,8 м²

Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 173 На карте
Улица Сергея Эйзенштейна 17 мин. Ростокино 11 мин. Ботанический сад 19 мин.

Сравнить Добавить в избранное Поделиться Показать еще Показать отзывы



11 фото

Общая площадь: 31,8 м² Жилая площадь: 21,4 м² Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 3 из 9 Год постройки: 1963

Отзыв о сайте

9 600 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 9 312 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 301 887 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

Показать телефон
Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Ираида Боровикова
Документы проверены

Среды на Кутузовском
Квартиры бизнес-класса от 12 млн Р.
Беспроцентная рассрочка на год!



Объект-аналог 2.

<https://www.cian.ru/sale/flat/310194247/>

← → ↻ cian.ru/sale/flat/310194247/

циан Подать за 0 Р Войти

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан **ПИК**

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Москве > СВАО > Ростокино > метро ВДНХ > проспект Мира
Обновлено: 14 фев, 16:21 16,31 проспект, 5 за секунду, 3060 уникальных

Хорошая цена Проверено в Росреестре

Продается 1-комн. квартира, 34 м²

Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 168 На карте
ВДНХ 19 мин. Улица Сергея Эйзенштейна 12 мин. Ростокино 15 мин.
Показать ещё 1

Сравнить Добавить в избранное Поделиться Показать еще Показать отзывы



Планировка 14 фото

9 900 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 9 603 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 291 176 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

Показать телефон
Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 86782191

Ярославский квартал от ПИК
Квартиры с отделкой от 4,8 млн руб. ПИК

Объект-аналог 3.

<https://www.cian.ru/sale/flat/310534906/>

Скриншот страницы объявления на сайте Циан. Адрес: Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 135. Описание: Продается 2-комн. квартира, 42,1 м². Цена: 11 900 000 руб. Фото: 9 фото. Статус: Хорошая цена. Контакт: Венера Фомина, Суперэгент, 5,0 * 9.

Объект-аналог 4.

<https://www.cian.ru/sale/flat/311613265/>

Скриншот страницы объявления на сайте Циан. Адрес: Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 131К1. Описание: Продается 1-комн. квартира, 31,3 м². Цена: 9 500 000 руб. Фото: 13 фото. Статус: Только на Циан, Проверено в Росреестре. Контакт: АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ КС-Риалти, Документы проверены.

Табл.8 Сравнительная характеристика Объектов-аналогов

№ аналога	Объект оценки	А-1	А-2	А-3	А-4
Месторасположение	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира,	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 173	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 188	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 135	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 131К1
Материал стен	Блочные	Блочные	Блочные	Кирпичные	Кирпичные
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Общая площадь, кв.м.	37,7	31,8	34	42,1	31,3
Этаж	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Год постройки	1964	1963	1965	1967	1965
Уровень отделки	Простая (требуется косметического ремонта)	Простая (требуется косметического ремонта)	Простая (требуется косметического ремонта)	Простая (требуется косметического ремонта)	Простая (требуется косметического ремонта)
Наличие балкона/лоджии	Нет	Есть	Нет	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	9 600 000	9 900 000	11 900 000	9 500 000
Дата актуальности	18 февраля 2025	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета

Обоснование вносимых корректировок:

Характеристики сделки:

Корректировка на торг (скидки к ценам предложения, уторгование)

Скидка к ценам предложения (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Обусловлено это следующими положениями:

✓ несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных (реальных) сделках купли-продажи (сдачи в аренду) участники рынка, в подавляющем большинстве, не раскрывают;

✓ в этих условиях необходимо подходить к оценке стоимости, анализируя все имеющиеся данные, учитывая специфику каждого оцениваемого объекта, каждой сделки и логику участников.

Размеры данной поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости» под ред Л.А. Лейфера, 2023. Сегмент «Квартиры»

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право пользования по договору аренды (право аренды) на объект недвижимости, которые имеют различную стоимость. Корректировка по данному фактору не проводилась, так как продажа всех аналогов на рынке будет сопровождаться передачей прав собственности без ограничений (обременений) этих прав, как и у оцениваемого Объекта.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения ит.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Так как дата оценки и дата актуальности объектов-аналогов отличаются не более чем средний срок экспозиции аналогичных объектов корректировка по данному фактору не вводилась.

Локальные характеристики Объекта:

Корректировка на местоположение

Настоящая квартира оказывает влияние фактора местоположения – нахождение в определенной территориально-ценовой зоне, а также удаленность от районного или областного центров. Так как все объекты-аналоги находятся в одном районе г. Москва, в равнозначных ценовых зонах, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на близость расположения остановок общественного транспорта.

Данный фактор серьезно влияет на стоимость квартиры. Так как определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение. Так как все объекты-аналоги и Объект оценки находятся в шаговой доступности (до 15 минут ходьбы) от остановки общественного транспорта. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Физические характеристики объекта:

Корректировка на материал стен.

Материал стен здания обуславливает ряд особенностей в будущей эксплуатации, также здания из различных материалов имеют различный спрос и престижность на открытом рынке. Корректировка определялась на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г., сегменты «Жилые дома».

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Материал стен		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,07	1,13	1,25
	монолитные стены	0,93	1,00	1,05	1,17
	блочные стены	0,89	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,00

Корректировка на состояние здания

Фактор состояния обусловлен привлекательностью объекта для потенциальных покупателей, а также необходимостью дополнительных вложений.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания, плотность заселения. Оценка физического состояния домов определена на основании шкалы экспертных оценок для определения физического износа (источник – Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры. Под ред. Л.А.Лейфера). Физический износ, рассчитанный методом экспертных оценок, соответствует физическому износу, рассчитанному методом хронологического возраста. Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Корректировка на этаж/этажность

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Размеры данной поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023», под ред. Лейфера Л.А. сегмент «Квартиры». Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Корректировка на общую площадь.

Фактор общей площади обусловлен различием стоимости продажи 1 кв.м.(сот., Га) объектов разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади стоимость 1 кв.м. уменьшается.

Размеры поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023», под ред. Лейфера Л.А. сегмент «Квартиры». Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Корректировка на уровень отделки.

Уровень внутренней отделки квартиры является ценообразующим фактором, так как подразумевает дополнительные затраты на капитальный, косметический ремонт или потенциальную экономию на них.

Размеры поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023», под ред. Лейфера Л.А. сегмент «Квартиры». Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а также их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размеры данной поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023», под ред. Лейфера А.А. сегмент «Квартиры».

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по Москве.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,92	1,00

Корректировка на тип санузла

Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Корректировка на долевую собственность

Долевая собственность является обременением права и негативно влияет на стоимость Объекта в расчете на единицу площади. На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. Данный вариант расчета применяется исходя из условия принятия собственниками решения о продаже квартиры в целом, с последующим разделом денежных средств в соответствии с долями в праве собственности. На практике целесообразно использовать такой подход при возможности реализации квартиры в целом всеми собственниками и пропорциональному разделу вырученных средств от продажи объекта недвижимости.

При невозможности реализации в разумные сроки всей квартиры дольщиками, в случае реализации отдельно доли, её ликвидность на рынке недвижимости будет низкой. Согласно практике реализации доли продаются со значительным дисконтом от своей номинальной стоимости.

Нелинейный вариант расчета применяется исходя из условия продажи доли одного из собственников (выплаты денежной компенсации). При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом

собственности. Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует стандарту рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников. При этом, рыночная стоимость доли будет ниже ее номинальной стоимости, рассчитанной, исходя из стоимости всего объекта со скидкой (поправкой) на обесценение долевой собственности, при продаже жилых объектов недвижимости.

При выборе метода эксперт основывался на опыте оценки аналогичных объектов, сложившейся на рынке недвижимости практики, аналитических данных справочных изданий, рекомендованных к использованию оценочным сообществом, а также принял во внимание опыт рассмотрения сходных споров и решения судов по ним:

- Решение № 2-18/2020 2-18/2020(2-2590/2019;)-М-2874/2019 2-2590/2019 М-2874/2019 от 10 января 2020 г. по делу № 2-18/2020. (Железнодорожный районный суд г.Хабаровска).
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018). О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации
- Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2022)

Исходя из имеющейся информации, эксперт считает целесообразным выбрать нелинейный метод расчета рыночной стоимости доли.

Таким образом, необходимо определить размер скидки (корректировки) на обесценение доли.

Согласно экспертным оценкам (источник исследования: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%>

Доля в праве собственности) скидка на долевую собственность с учетом размера доли составит -55%.

таблица 5.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

6

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Округление итоговой стоимости проводилось в соответствии с Методическими рекомендациями по округлению результатов итоговой стоимости Ассоциации «Саморегулируемая ассоциация оценщиков «Экспертный совет».

Подробный расчет стоимости объектов оценки приведен в таблицах ниже.

Табл.9 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	А-1	А-2	А-3	А-4
Адрес квартиры	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 173	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 173	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 188	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 135	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 131К1
Цена квартиры, руб.	-	9 600 000	9 900 000	11 900 000	9 500 000
Цена руб. за 1 кв.м.	-	301 886,79	291 176,47	282 660,33	303 514,38
Торг	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	267 962,00	287 731,63
<u>Передаваемые права на недвижимость</u>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	267 962,00	287 731,63
<u>Месторасположение в пределах области/населенного пункта</u>	Москва, СВАО, м.о. Ростокино	Москва, СВАО, м.о. Ростокино	Москва, СВАО, м.о. Ростокино	Москва, СВАО, м.о. Ростокино	Москва, СВАО, м.о. Ростокино
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	267 962,00	287 731,63
<u>Месторасположение относительно остановок общественного транспорта</u>	Менее 15 минут пешком до ст. метро Ростокино	Менее 15 минут пешком до ст. метро Ростокино	Менее 15 минут пешком до ст. метро Улица Сергея Эйзенштейна	Менее 15 минут пешком до ст. метро Улица Сергея Эйзенштейна	Менее 15 минут пешком до ст. метро Улица Сергея Эйзенштейна
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	267 962,00	287 731,63
<u>В составе ЖК</u>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	267 962,00	287 731,63
<u>Тип и наличие парковки</u>	Хаотичная	Хаотичная	Хаотичная	Хаотичная	Хаотичная
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ООО «Волян М». Отчет № 51/02-18 об оценке рыночной стоимости

Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	267 962,00	287 731,63
<u>Материал стен</u>	Блочные	Блочные	Блочные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка	-	0,00%	0,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	238 486,18	256 081,15
<u>Этаж расположения</u>	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	238 486,18	256 081,15
<u>Состояние</u>	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	286 188,68	276 035,29	238 486,18	256 081,15
<u>Наличие балкона/лоджии</u>	Нет	Есть	Нет	Есть	Есть
Корректировка	-	-8,00%	0,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость	-	263 293,58	276 035,29	219 407,28	235 594,66
<u>Общая площадь, кв.м.</u>	37,7	31,8	34	42,1	31,3
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	263 293,58	276 035,29	219 407,28	235 594,66
<u>Уровень отделки</u>	Простая (требует косметического ремонта)	Простая (требует косметического ремонта)	Простая (требует косметического ремонта)	Простая (требует косметического ремонта)	Простая (требует косметического ремонта)
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	263 293,58	276 035,29	219 407,28	235 594,66
<u>Наличие видовых характеристик</u>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	263 293,58	276 035,29	219 407,28	235 594,66
<u>Прочие факторы, влияющие на стоимость</u>	-	-	-	-	-
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ООО «Волан М». Отчет № 51/02-18 об оценке рыночной стоимости

Относительная валовая корректировка	-	0,132	0,052	0,242	0,242
Коэффициент идентичности	-	0,868	0,948	0,858	0,758
Весовой коэффициент	-	0,253	0,276	0,250	0,221
Средняя стоимость 1 кв.м. Объекта оценки.				249 724	
Стоимость квартиры, руб.				9 414 592	
Номинальная рыночная стоимость 1/6 доли в праве собственности на квартиру, руб.				1 569 099	
Рыночная стоимость 1/6 доли в праве собственности на квартиру, руб. (с учетом корректировки на долевую собственность)				706 094	
Рыночная стоимость Объекта оценки(округленно), руб.				706 000	

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из объектов-аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1 - валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех объектов-аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для объекта-аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определен коэффициент вариации выборки скорректированных цен: $V = \sigma/x$, где x – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке. Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$. Коэффициент вариации полученных стоимостей объектов-аналогов составляет **10,36%**. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет (округлено):⁷

706 000 (Семьсот шесть тысяч) руб.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п.3 ФСО V «Подходы и методы оценки»: «при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена только одним методом в рамках только одного подхода, его результатам присвоен удельный вес в размере единицы.

В рамках настоящего отчета об оценке, в соответствии с заданием на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, не приводится.

ВЫВОД:

Оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

706 000 (Семьсот шесть тысяч) руб.

³ Округление проводилось на основании методических разъяснений СРО «Экспертный совет» (<https://srosovvet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>)

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)

Подписавший данный отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и являются следствием, как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;
- В ходе проведения оценки и составления настоящего отчета давления на оценщика со стороны каких-либо лиц не было.

Оценщик: _____ /Кузьмина И.А./

Генеральный директор: _____ /Алексеев С.К./
М.П.

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5159538281

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	77:02:0019001
Дата присвоения кадастрового номера	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 1-2802836, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 14, Организация, присвоившая номер: ГУП МосгорБТИ, Дата присвоения: 04.02.1986
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, проспект Мира, дом 190, квартира 14
Номер, тип этажа	2 Этаж
Площадь, м²	37.7
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	7237928.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:02:0019001:1008
Сведения о кадастровом инженер	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 558B5854d070b5c84901d713444dc
Владимир Розов
Действителен с 08.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 558B5854d070b5c84901d713444dc
Владимир МIRONOV
Действителен с 08.06.2024 по 29.08.2025

Лист 1 из 10

Данные актуальны на 15.02.2025



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5159538281

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Ковалева Полина Валерьевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 558B5854d070b5c84901d713444dc
Владимир Розов
Действителен с 08.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 558B5854d070b5c84901d713444dc
Владимир МIRONOV
Действителен с 08.06.2024 по 29.08.2025

Лист 2 из 10

Данные актуальны на 15.02.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5159538281

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1

Правообладатель (правообладатели)	Ковалева Полина Валерьевна, 20.11.2000, СНИЛС 189-112-478 88, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 45 21, номер: 034713, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ 18.12.2020
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 5/6, 77:02:0019001:1753-77/072/2024-15, 03.06.2024
Основание государственной регистрации	Договор дарения доли квартиры, 01.06.2024, Договор купли-продажи квартиры, 24.10.2013
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: MM85954cd0a0b8a04901c73944dc
Владимир Респектор
Действителен с 08.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: M51891b5e6c0a3b7461564a95339553
Владимир Матвеевич Рогозин
Действителен с 20.08.2024 по 18.06.2025

Лист 3 из 10

Данные актуальны на 15.02.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5159538281

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753

1.2

Правообладатель (правообладатели)	Ковалев Андрей Юрьевич, 24.12.1974
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/6, 77:02:0019001:1753-77/002/2017-4, 18.09.2017
Основание государственной регистрации	Свидетельство о праве на наследство по закону,
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: MM85954cd0a0b8a04901c73944dc
Владимир Респектор
Действителен с 08.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: M51891b5e6c0a3b7461564a95339553
Владимир Матвеевич Рогозин
Действителен с 20.08.2024 по 18.06.2025

Лист 4 из 10

Данные актуальны на 15.02.2025

36

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753
1.3	Ковалев Валерий Юрьевич, 23.04.1959
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/2, 77:02:0019001:1753-77/002/2017-1, 19.07.2017
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	03.06.2024, 77:02:0019001:1753-77/072/2024-12
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753
1.4	Ковалева Полина Валерьевна, 20.11.2000
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-11/032/2013-886, 26.11.2013
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	03.06.2024, 77:02:0019001:1753-77/072/2024-13
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



госуслуги		Сведения из Единого государственного реестра недвижимости	Заявление №5159538281
		Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861	
Вид объекта	Помещение		
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753		
1.5	Ковалева Надежда Федоровна, 01.08.1937		
Правообладатель (правообладатели)			
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-11/032/2013-886, 26.11.2013		
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют		
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.07.2017, 77:02:0019001:1753-77/002/2017-3		
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют		
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют		
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют		
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют		
			
		Лист 7 из 10	
		Данные актуальны на 15.02.2025	

госуслуги		Сведения из Единого государственного реестра недвижимости	Заявление №5159538281
		Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861	
Вид объекта	Помещение		
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753		
1.6	Ковалев Валерий Юрьевич, 23.04.1959		
Правообладатель (правообладатели)			
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/3, 77-77-11/032/2013-886, 26.11.2013		
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют		
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.07.2017, 77:02:0019001:1753-77/002/2017-2		
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют		
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют		
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют		
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют		
			
		Лист 8 из 10	
		Данные актуальны на 15.02.2025	

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5159538281

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753
1.7	Ермольева Светлана Семёновна, 24.11.1951
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77-77-02/033/2006-441, 08.08.2006
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	26.11.2013
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83605904a90a5b584901c73844dc
Валерий Розноров
Действителен с 08.06.2024 по 29.06.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: b5819f5c5a6a5b761564a95519551
Владимир Минцковский
Действителен с 20.06.2024 по 18.06.2025

Лист 9 из 10

Данные актуальны на 15.02.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5159538281

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0019001:1753
1.8	ЛЕВИНА ФАИНА БЕРКОВНА, 27.12.1924
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77-01/31-90/2001-2104.2-1, 13.11.2001
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	08.08.2006
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83605904a90a5b584901c73844dc
Валерий Розноров
Действителен с 08.06.2024 по 29.06.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: b5819f5c5a6a5b761564a95519551
Владимир Минцковский
Действителен с 20.06.2024 по 18.06.2025

Лист 10 из 10

Данные актуальны на 15.02.2025

39

Фотографии объекта оценки:



Фото №1



Фото №2

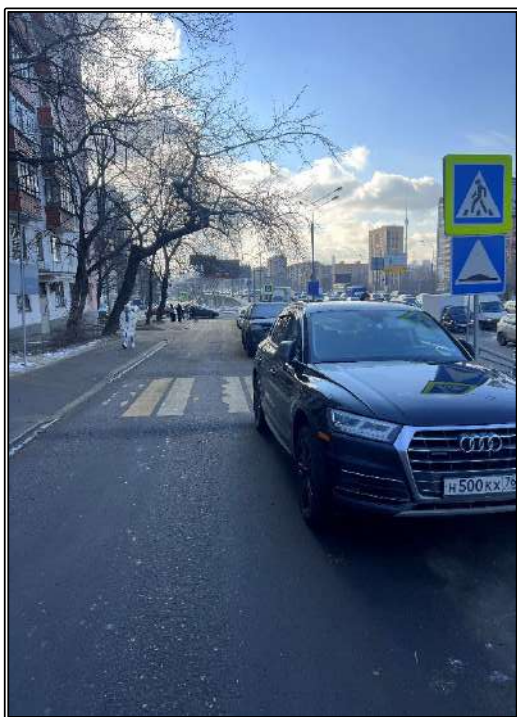


Фото №3

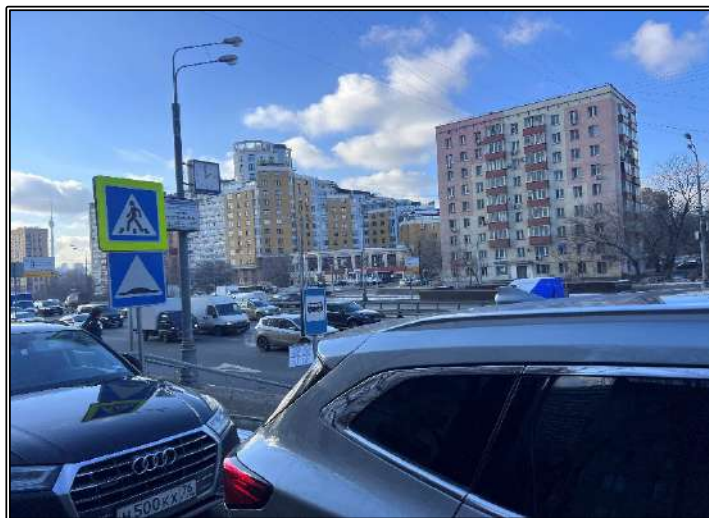


Фото №4

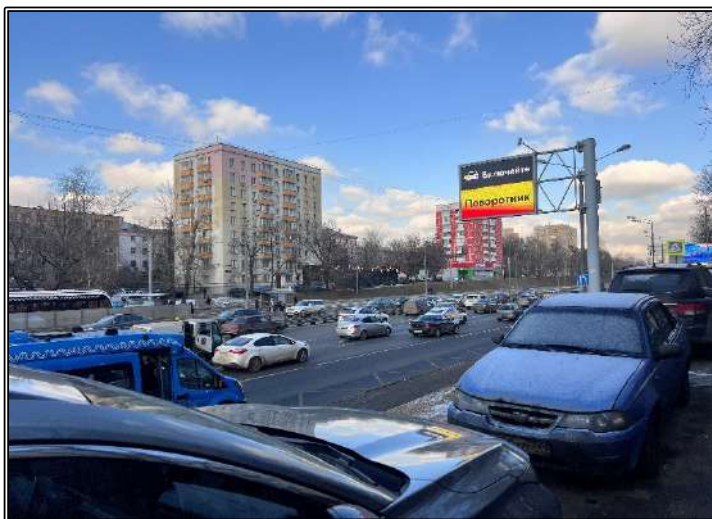


Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10

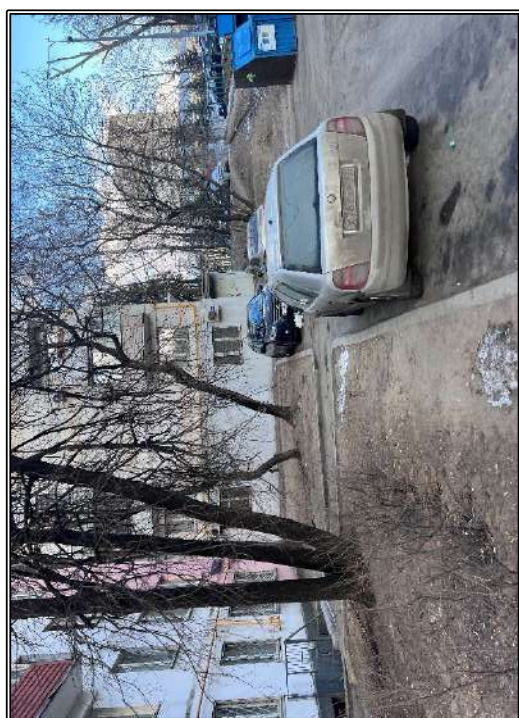


Фото №11



Фото №12



Фото №13



Фото №14



Фото №15



Фото №16

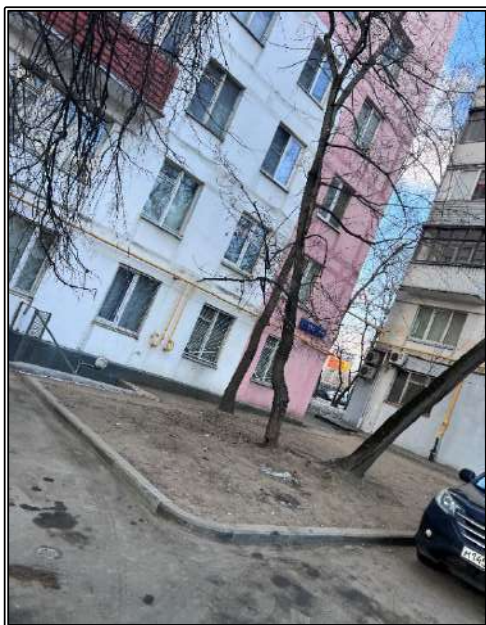


Фото №17



Фото №18



Фото №19



Фото №20

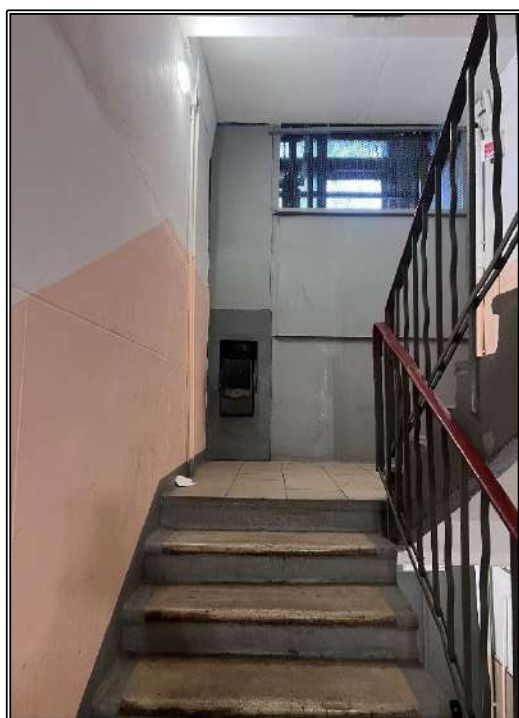


Фото №21

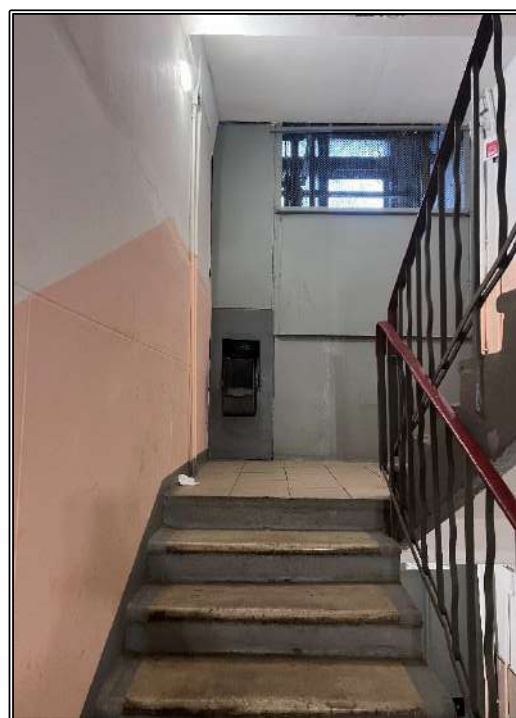


Фото №22



Фото №23



Фото №24



Фото №25



Фото №26



Фото №27



Фото №28



Фото №29

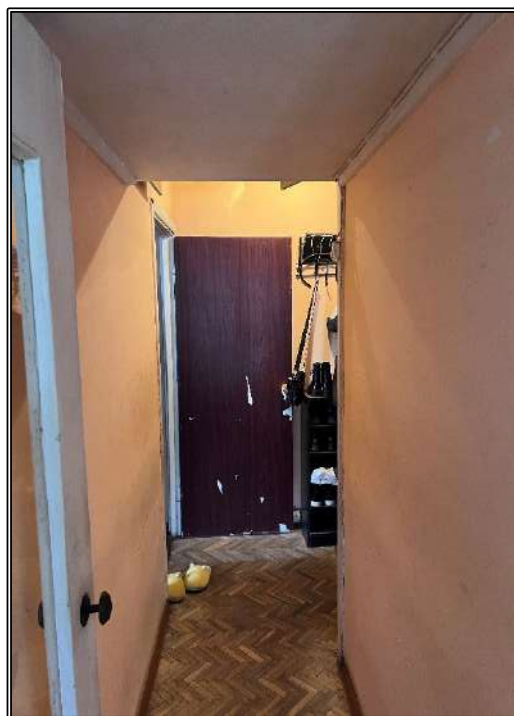


Фото №30



Фото №31



Фото №32



Фото №33



Фото №34



Фото №35



Фото №36

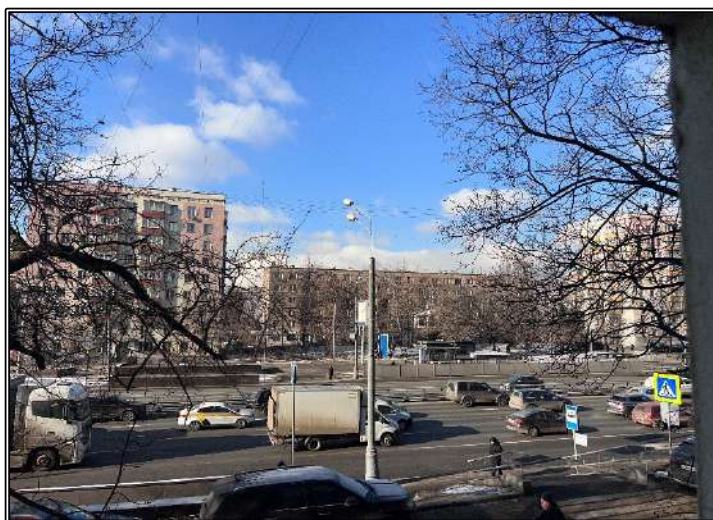


Фото №37



Фото №38



Фото №39



Фото №40



Фото №41

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии документов Оценщика и оценочной компании





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.04.2018 г.

№ 2504

**Кузьмина
Ирина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 06.04.2018 г.

Реестровый номер 2504

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.04.2018 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000453

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4638
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Кузьмина Ирина Александровна	
Дата рождения	20/03/1990	
Место рождения	г. Фокино Дятьковский р-н Брянская область	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.		
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023

ПОЛИС	
к договору страхования гражданской ответственности организации, закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2588086164 Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)	
Дата выдачи полиса « 19 » апреля 2024 г.	Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ВОЛАН М» Юридический адрес: 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68 ОГРН. 1097746637625 ИНН 7743757587 Е – mail: info@volan-m.ru, volanm@mail.ru тел.: +7 (495) 942-31-11 р/с 407028105380040023396 банк ПАО Сбербанк России БИК 044525225	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 21.04.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.04.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	21.586,50 (двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят шесть) рублей и 50 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2588086164 от 17.04.2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Ладыгина Инна Леонидовна	Код 16444355
Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен. Страхователь М.П. (подпись)	Страховщик М.П. (подпись) Владелец Полиса № ГГ-Д-707/24/853869 от 19.04.2024 г. 21282906

Оценка доли в квартире — это процедура определения рыночной стоимости части недвижимого имущества. Она оценивается как для сделок купли-продажи, так и для судебных, наследства и иных целей. В этом материале приведён образец отчета, основные этапы и пояснения, зачем и когда может понадобиться оценка долей в жилом помещении. Ответы на самые часто задаваемые вопросы — в конце статьи.

Когда нужна оценка доли

Оценка доли может потребоваться в следующих случаях:

- при разделе наследства между людьми;
- для сделки купли-продажи доли (например, продать 1/4 или 1/6 квартиры);
- при разделе имущества в бракоразводном процессе;
- для получения согласия от нотариуса или органов опеки;
- при внесении доли в уставной капитал компании (например, в виде акций или ценных бумаг);
- для доказательства стоимости при судебных спорах;
- в процессе регистрации прав или оформления залога.

Также оценка нужна и экспертиза, если возникает спор между совладельцами, требуется подтвердить стоимость при разделе бизнеса или активов, связанных с интеллектуальной или нематериальными правами.

Что включает отчет об оценке доли

Полноценный отчет об оценке содержит следующие блоки:

- описание объекта: адрес, площадь, этаж, назначение;
- документальные данные: свидетельство, паспорт, экспликация, поэтажный план;
- методика: чаще всего применяется сравнительный подход;
- расчет стоимости и обоснование корректировок;
- вывод о рыночной стоимости доли;
- сведения об оценщике, его квалификации и контакты.

Важно! Если доля выделена в натуре (например, в виде комнаты), её стоимость может быть дороже по сравнению с долей без физического выделения.

Какие документы понадобятся

Для проведения оценки потребуются:

- правоустанавливающие документы;
- технический паспорт помещения;
- свидетельство о государственной регистрации;
- сведения о соглашении между совладельцами (если есть);
- поэтажный план, экспликация, данные из ЕГРН.

Если [услуга оценки стоимости доли в квартире](#) проводится для нотариуса, необходимо уточнить формат документа и проверить актуальность сведений о долях. Возможно потребуется помощь специалистов по оценке сооружения или коммерческой недвижимости, если объект входит в состав смешанных активов.

Что влияет на стоимость доли

На цену влияет не только размер доли, но и такие факторы:

- выделена ли доля в натуре;
- наличие или отсутствие залива или других повреждений;
- текущая рыночная ситуация в районе;
- наличие других долей и перспектив их выкупа;
- право проживания или пользования.

Также важно, находится ли объект в залоге, каков статус прав, и возможны ли любые ограничения на распоряжение долей. Стоимость доли, например, в квартире на последнем этаже без лифта может быть ниже, чем в аналогичной на втором этаже.

Как выглядит пример отчета

Обычно отчет оформляется как юридический документ и содержит:

- ссылки на федеральные законы и нормативы;
- подробные ответы на исходные вопросы;
- сведения о расчетах и корректировках;
- сведения об оценщике, контакты, info и email;
- блок с итогами, где указана стоимость доли и дата оценки.

Совет! Если остались вопросы — написать специалисту лучше всего через форму обратной связи на главной странице сайта оценочной компании. Компании готовы предоставить консультацию и рассчитать пример стоимости даже без выезда в течение дня.