



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.volam-m.ru / e-mail: volanm@mail.ru

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

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Волан М»
Алексеев С.К.
09 декабря 2024 года

ОТЧЕТ № 51/12-09кв

Об оценке рыночной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва,
вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1,

Дата составления отчета: 10 декабря 2024 года

Дата оценки: 09 декабря 2024 года

Заказчики:

Исполнитель: ООО «Волан М»

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки №51/12-09кв от 09 декабря 2024 года, заключенного между . с одной стороны и ООО «Волан М» с другой стороны, определена рыночная стоимость объекта оценки –квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, .

Цель оценки: для ипотеки (предоставления отчета в банк).

Вид стоимости: Рыночная.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 09 декабря 2024 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 раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по договору №51/12-09кв от 09 декабря 2024 года, по состоянию на дату оценки составляет:

13 685 000 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.

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	13
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	19
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ	30
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)	31
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	32

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):
Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1,
Ограничение права и/или обременения
Общая долевая собственность.
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
09 декабря 2024 года
Дата осмотра
Без осмотра. Заказчиком предоставлены фотоматериалы
Итоговая величина стоимости объекта оценки:
13 685 000 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.
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:
10 декабря 2024 года, отчет №51/12-09кв
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 №51/12-09 от 09 декабря 2024 года.

Табл.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):
Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1,
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (принадлежности)(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):
Для ипотеки (предоставления отчета в банк)
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):
09 декабря 2024 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 – 09 декабря 2024 года; 3. 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 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 (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 2024 года, 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 «Волан 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 со следующими стандартами 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 Выписки 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	Москва
Близость к остановкам общественного транспорта и станциям метро	В шаговой доступности остановка общественного транспорта: Мякинино парк
Материал стен:	Панельные
Год постройки:	2022
Этажность здания:	25
В составе ЖК:	Мякинино парк
Наличие парковки:	есть
Коммуникации:	Подключены, централизованные, в рабочем состоянии.
Качество подъезда:	Хорошее
Транспортная доступность:	Хорошая
Класс объектов недвижимости:	Массовое современное жилье
Общая характеристика жилого помещения	
Кадастровый номер:	
Этаж расположения объекта оценки:	2
Назначение:	Жилое
Текущее использование:	Жилое (квартира)
Общая площадь объекта, кв.м.	51,7
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:	Стандарт ³
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

Рис.1 Расположение Объекта на карте:

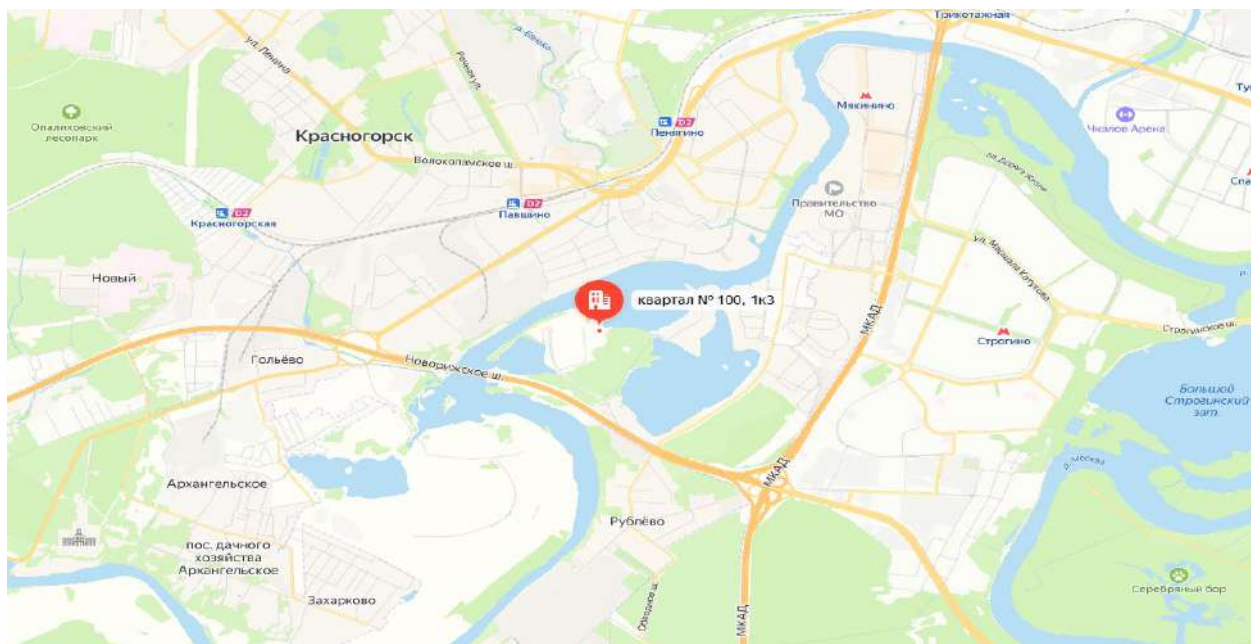


Рис.2 Данные с официального сайта Росреестра rosreestr.ru:

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


Помещение
 Дата обновления информации: 17.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:12:0010112:4699
Дата присвоения кадастрового номера	18.10.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, дом 1, корпус 3, квартира 10
Площадь, кв.м	51.7
Назначение	Жилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8770562.75
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	24.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая совместная собственность № 77:12:0010112:4699-77/060/2023-1 от 08.02.2023
---	---

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 MicrosoftExcel. 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.10ФСО№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 1 полугодия 2024г.⁴

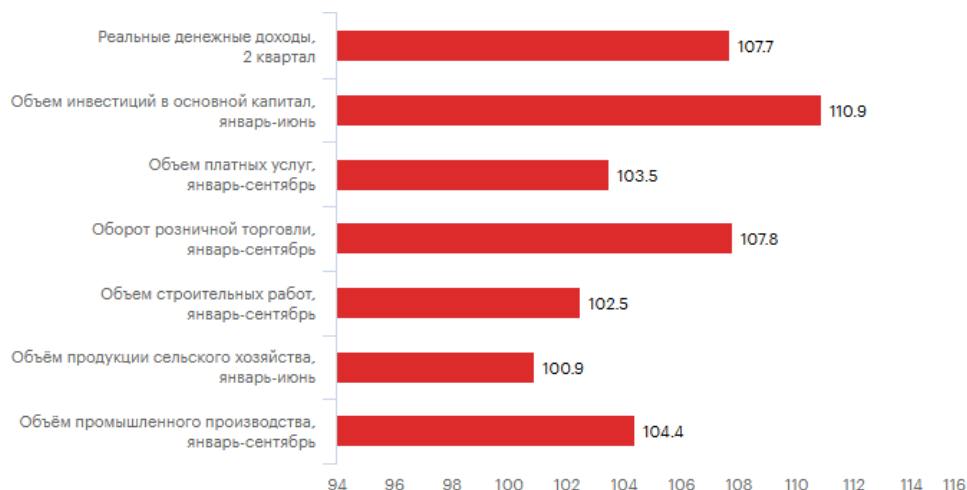
По итогам девяти месяцев 2024-го доходы региональных бюджетов показали рост на 5,5% относительно аналогичного периода предыдущего года, что обусловлено позитивной динамикой налоговых и неналоговых доходов, рост совокупных доходов наблюдался в 50 регионах. Агрегированный профицит региональных бюджетов составил 0,8 трлн рублей. Государственный долг регионов с начала года снизился на 2,2%.

В среднем по стране динамика ключевых социально-экономических показателей находилась в положительной зоне. Промышленное производство выросло в 66 регионах, объем строительных работ – в 44, оборот розничной торговли – в 83, объем платных услуг населению – в 71. Также отмечен рост производства продукции сельского хозяйства в 45 регионах, привлечения инвестиций – в 71, реальных денежных доходов населения – в 84.

За январь – сентябрь 2024 года в среднем по стране динамика ключевых социально-экономических показателей находилась в положительной зоне.

Динамика отдельных социально-экономических показателей субъектов РФ

⁴По данным аналитических статей: https://raexpert.ru/researches/regions/economic_regions_1h2024/0, <https://m.rusexporter.ru/news/detail/40695/>



Индекс физического объема промышленного производства за январь – сентябрь 2024 года составил 104,4%. 66 регионов России за названный период показали рост промышленного производства. Самые высокие показатели, как и по итогам 1-го полугодия, продемонстрировали предприятия Курганской области (+34,3%), что связано с двумя главными факторами: увеличение гособоронзаказа и наращивание выпуска импортозамещающей продукции. Уверенные позиции по росту промышленного производства удерживают Чувашская Республика (+16,4%) и Республика Дагестан (+14,4%). В пятерку лидеров также вошли Кабардино-Балкарская Республика (+17,6%) и Кировская область (+15,0%). Увеличение общего уровня промпроизводства данных регионов произошло преимущественно за счет роста обрабатывающих производств.

Динамика объема строительных работ в сопоставимых ценах за январь – сентябрь 2024-го составила +2,5% к аналогичному периоду прошлого года. Рост по данному показателю наблюдался в 44 регионах, что связано с увеличением объемов строительства жилья, в т. ч. новых проектов в рамках программ господдержки, промышленного и инфраструктурного строительства. Лидерами по росту объема строительных работ стали Липецкая область и Чеченская Республика – значение показателя повысилось в 1,5 раза в каждом регионе соответственно, что связано преимущественно с увеличением ввода жилья индивидуальными застройщиками и реализацией программы «Стимул» в Чеченской Республике. По-прежнему удерживает рост объемов строительства в 1,4 раза Смоленская область. Также в Тамбовской области и Республике Тыва зафиксирован прирост в 1,4 раза. Наибольший спад, как и по итогам 1-го полугодия 2024-го, наблюдается в Республиках Калмыкия (-50,9% из-за сильной активности в жилищном строительстве год назад), Марий Эл (-40,4%, где спад продолжается два года подряд из-за снижения объемов жилищного строительства населением, уменьшения ввода многоквартирных домов крупнейшими застройщиками, в т. ч. из-за переноса сроков строительства), Карелия (-36,9% из-за завершения крупных инвестпроектов, а также переноса сроков эксплуатации застройщиками на IV квартал 2024 года). Кроме того, снижение объемов строительных работ отмечено в Архангельской области (-35,6%) и Карачаево-Черкесской Республике (-33,7% из-за сокращения ввода жилых домов в II квартале текущего года).

Производство продукции сельского хозяйства за 1-е полугодие 2024-го приросло на 0,9% к соответствующему периоду прошлого года. Рост отмечен в 45 регионах. Лидерами по динамике увеличения выпуска сельхозпродукции являются Псковская (+36,0%, в т. ч. за счет увеличения площадей земель сельхозназначения), Калининградская (+11,1%), Нижегородская

(+9,2%) и Орловская (+6,7%) области, а также Республика Крым (+8,5%). Наибольший спад в сельском хозяйстве произошел из-за неблагоприятных погодных условий в Приморском крае (-18,0%), Сахалинской области (-14,6%), Чукотском АО (-10,1%). Также по итогам 1-го полугодия отмечен спад в Ульяновской (-9,8%) и Новгородской (-9,7%) областях.

Динамика показателей потребительского спроса за январь – сентябрь 2024 года находилась в положительной зоне: оборот розничной торговли в сопоставимых ценах увеличился на 7,8% (рост наблюдается в 83 регионах), объем платных услуг населению – на 3,5% (рост в 71 регионе).

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 1 полугодия 2024.⁵

Третий квартал на рынке первичной недвижимости Подмосковья ознаменовался небывалым проседанием спроса: впервые с 2020 года он снизился на 41,8% – таковы последствия отмены льготных ипотечных программ. Стоимость жилья изменилась незначительно: средневзвешенная цена 1 кв. м в Московской области составляет 188 970 руб.

По данным «Метриум», на рынке новостроек Московской области по итогам III квартала 2024 года в реализации находилось 217 проектов, где предлагалось 42,9 тыс. лотов, из которых 41,7 тыс. – квартиры и 1,2 тыс. – апартаменты. Объем предложения за квартал практически не изменился (-0,6%).

Если в «старой» Москве цены на вторичном рынке жилья продолжают стагнировать, то за МКАД, в Новой Москве и Подмосковье, стоимость метра пошла вниз. В условиях заградительных ставок по ипотеке спроса хватает только на «старую» Москву.

По данным аналитического центра www.irn.ru, за ноябрь квартиры в Новой Москве и Подмосковье подешевели на 0,3% - до 203 500 и 153 300 руб. за кв. м соответственно. С начала 2024 г. стоимость квадратного метра в московском регионе за МКАД снизилась на 0,2%.

«Старая» Москва пока более успешно справляется с отсутствием доступной ипотеки: в ноябре цены здесь не изменились, а за 11 месяцев выросли на символические 0,5% до 271 800 руб. за кв. м в среднем.

В Новой Москве в ноябре ушли в минус почти все сегменты рынка, кроме двухкомнатных квартир, прибавивших 0,1%, и индексов дорогого и дешевого жилья, которые остались на октябрьском уровне. Больше всего подешевели панельные дома (-0,5%), одно- (-0,4%) и трехкомнатные квартиры (-0,5%), а также Троицкий округ (-0,9%).

В Московской области рынок тянули вниз советские панельные дома (-0,4%), современный монолит-кирпич, двух- и трехкомнатные квартиры и среднее Подмосковье - эти сегменты потеряли в цене по 0,5%. Но наибольшее снижение в области показал индекс дешевого жилья (-0,8%).

Самое сильное снижение цен на вторичное жилье среди городов Московской области с января по август 2024 года зафиксировано в Михнево, Малино и Верзилово. Квартиры здесь подешевели на 4,1%, до 97,9 тыс. руб. за 1 кв. м. Такие данные содержатся в исследовании

⁵ Источники: аналитические статьи <https://realty.rbc.ru/news/66e02ddf9a794704b083d88f>, https://www.novostroy-m.ru/analitika/kvartiry_edva_prodayutsya_spros, <https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>

аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

По данным аналитиков, второе место разделили два подмосковных города — Бронницы и Белоозерск, где квартиры с начала года подешевели на 4%, до 104,3 тыс. кв. за «квадрат». На третьем месте расположился Воскресенск. Квадратный метр жилья от собственников в этом городе с января по август 2024 года стал дешевле на 2,7%, до 84,1 тыс. руб. В топ-5 также попали Ивантеевка (-2,4%, до 136,8 тыс. руб. за 1 кв. м) и Дмитров (-1,8%, до 112,2 тыс. руб. за 1 кв. м).

Города Подмосковья с самым подешевевшим жильем с начала 2024 года

Город	Цена 1 кв. м в августе 2024 года, тыс. руб.	Динамика с января по август 2024 года, %
Михнево, Малино, Вершилово	97,9	-4,1%
Бронницы, Белоозерский	104,3	-4%
Воскресенск	84,1	-2,7%
Ивантеевка	136,8	-2,4%
Дмитров	112,2	-1,8%
Химки	180,0	-1,7%
Ногинск, Черноголовка	100,4	-1,6%
Подольск	143,8	-1,6%
Звенигород	125,4	-1,2%
Железнодорожный	145,1	-1,2%

По Московской области средняя стоимость вторичного жилья с начала 2024 года выросла на 0,4%. К осени квадратный метр жилья в области в среднем стоит 154,2 тыс. руб. По словам руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олега Репченко, снижение цен на вторичное жилье тормозят ожидания продавцов на активизацию спроса осенью, с началом делового сезона. «Тем не менее некоторые локации уже показывают минус. В основном это отдаленные от МКАД города с традиционно бюджетным ценником, которые более чувствительны к изменению конъюнктуры и демонстрируют общую траекторию движения рынка», — пояснил эксперт.

Таким образом, активность вторичного рынка объекта оценки можно охарактеризовать как низкую.

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).

Объект-аналог 1.

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_612_m_1325_et_4541584437

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main title is "2-к. квартира, 61,2 м², 13/25 эт." (2-room apartment, 61.2 m², 13/25 floor). The price is listed as 16 700 000 RUB. The listing includes a large photo of the apartment interior and a grid of smaller photos. The right sidebar contains contact buttons: "Показать телефон" (Show phone), "Написать сообщение" (Write message), and "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage). There is also a chat window titled "Спросите у продавца" (Ask the seller) with a greeting "Здравствуйте!" and buttons for "А есть планировка?" (Is there a floor plan?), "Ещё продаёте?" (Are you selling more?), "Торг уместен?" (Is bargaining appropriate?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?). The bottom right corner features a vertical banner for "1ACK ЮЖНАЯ БИТЦА" with the text "КВАРТИРА ЗА 1 РУБЛЬ В МЕСЯЦ" (Apartment for 1 ruble per month).

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

Объект-аналог 2.

<https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k. kvartira 56 m 2525 et. 4062504054>

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "2-к. квартира, 56 м², 25/25 эт." (2-bedroom apartment, 56 m², 25/25 floor). The price is 15,000,000 RUB. The listing includes a large photo of a room with a window and a balcony, and a smaller photo of a hallway. The right side of the page features a sidebar with a "14sk" advertisement and a "КВАРТИРА ОТ 1 РУБЛЯ В МЕСЯЦ" (Apartment from 1 ruble per month) offer. The bottom of the page shows a row of smaller photos and a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with buttons for "Здравствуйте!" (Hello!), "А есть планировка?" (Is there a floor plan?), "Ещё продаёте?" (Are you selling more?), "Торг уместен?" (Is bargaining appropriate?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?).

Объект-аналог 3.

<https://www.cian.ru/sale/flat/307851290/>

The screenshot shows a real estate listing on the Cian website. The title is "Продается 2-комн. квартира, 60 м² в ЖК «Мякинино парк»" (2-bedroom apartment for sale, 60 m² in the "Myakino Park" complex). The price is 16,600,000 RUB. The listing includes a large photo of a hallway and a smaller photo of a room. The right side of the page features a sidebar with a "16 600 000 RUB" price tag, a "Следить за изменением цены" (Track price changes) button, and a "Предложите свою цену" (Offer your price) section. The bottom of the page shows a row of smaller photos and a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with buttons for "Здравствуйте!" (Hello!), "А есть планировка?" (Is there a floor plan?), "Ещё продаёте?" (Are you selling more?), "Торг уместен?" (Is bargaining appropriate?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?).

Объект-аналог 4.

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_925_et_4075181033

Avito

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 52 м², 9/25 эт.

14 500 000 ₽

278 846 ₽ за м²

В ипотеку от 212 968 ₽/мес.

Показать телефон в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство

Табл.8 Сравнительная характеристика Объектов-аналогов

№ аналога	Объект оценки	А-1	А-2	А-3	А-4
Месторасположение	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, к. 3	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, к. 2	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, к. 3	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, к. 2	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 3, к. 4
Материал стен	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Общая площадь, кв.м.	51,7	61,2	56,0	60,0	52,0
Этаж	Средний	Средний	Последний	Средний	Средний
Уровень отделки	Чистовая	Чистовая	Чистовая	Чистовая	Чистовая
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	1 670 000	15 000 000	16 600 000	14 500 000

Дата актуальности	09 декабря 2024	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, вшироком 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 и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Так как дата оценки и дата актуальности объектов-аналогов отличаются не более чем средним сроком экспозиции аналогичных объектов, корректировка по данному фактору не проводилась.

Локальные характеристики Объекта:

Корректировка на местоположение

Настоящая квартира оказывает влияние факторов местоположения – нахождение в определенной территориально-ценовой зоне, а также удаленность от районного или областного центров. Так как все объекты-аналоги находятся в одном небольшом населенном пункте, 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.

При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена. Исходя из общей оценочной практики, в частности, объект оценки, находящийся в доме блочного или панельного типа, дешевле на 3-15%, чем аналогичные квартиры в кирпичных, монолитных или кирпично-монолитных домах.

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

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».

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Матрица коэффициентов

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	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. Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Корректировка на тип санузла

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

Корректировка на дату.

Так как все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, их публикация не отличается от даты оценки на период, более чем стандартный срок ликвидности, корректировка по данному фактору не применена.

Вводится в случаях, если дата оценки различается с датой актуальности Объявлений о продаже объектов-аналогов.

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	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, к. 3	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, к. 2	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, к. 3	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 1, к. 1	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, д. 3, к. 4
Цена квартиры, руб.	-	16 700 000	15 000 000	16 600 000	14 500 000
Цена руб. за 1 кв.м.	-	272 875,82	267 857,14	276 666,67	278 846,15
Торг	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-3,9%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	265 876,67	267 971,15
<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	-	262 233,66	257 410,71	265 876,67	267 971,15
<u>Месторасположение в пределах области/населенного пункта</u>	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кунцево
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	265 876,67	267 971,15
<u>Месторасположение относительно остановок общественного транспорта</u>	В шаговой доступности остановка общественного транспорта: Мякинино парк	В шаговой доступности остановка общественного транспорта: Мякинино парк	В шаговой доступности остановка общественного транспорта: Мякинино парк	В шаговой доступности остановка общественного транспорта: Мякинино парк	В шаговой доступности остановка общественного транспорта: Мякинино парк
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	265 876,67	267 971,15
<u>В составе ЖК</u>	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	265 876,67	267 971,15
<u>Тип и наличие парковки</u>	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	265 876,67	267 971,15
<u>Материал стен</u>	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	265 876,67	267 971,15
<u>Этаж расположения</u>	Средний	Средний	Последний	Средний	Средний
Корректировка	-	0,00%	+2,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	271 194,20	267 971,15
<u>Состояние</u>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	271 194,20	267 971,15
<u>Наличие балкона/лоджии</u>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	271 194,20	267 971,15
<u>Общая площадь, кв.м.</u>	51,7	61,2	56,0	52,0	52,0
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	262 233,66	257 410,71	271 194,20	267 971,15
<u>Уровень отделки</u>	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	262 233,66	257 410,71	271 194,20	267 971,15
<u>Наличие видовых характеристик</u>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость, руб.	-	262 233,66	257 410,71	271 194,20	267 971,15
<u>Прочие факторы, влияющие на стоимость</u>	-	-	-	-	-
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Относительная валовая корректировка	-	0,039	0,039	0,059	0,039
Коэффициент идентичности	-	0,961	0,961	0,941	0,961
Весовой коэффициент	-	1,005	1,005	0,984	1,005
Средняя стоимость 1 кв.м. Объекта оценки.			264 668		
Стоимость Объекта оценки, руб.			13 683 360		
Рыночная стоимость Объекта оценки(округленно), руб.			13 685 000		

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.

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

13 685 000 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять 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:

13 685 000 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) руб.

³ Округление проводилось на основании методических разъяснений СРО «Экспертный совет» (<https://srosovnet.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 03.06.2019 № 710

Объект недвижимости: Квартира
Адрес: Российская Федерация, город Москва, инт.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100, дом 1, корпус 5, квартира 10
Кадастровый номер: 77:12:0010112:4699
Дата получения сведений: 2024-12-03

Сведения о зарегистрированных правах

1	Правообладатель (правообладатели) Поможенко Анастасия Владимировна Ерактин Евгений Леонидович
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права Общая совместная собственность, 77:12:0010112:4699-77/060/2023-1 2023-02-08

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

1	Правообладатель (правообладатели) Поможенко Анастасия Владимировна Ерактин Евгений Леонидович
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода Общая совместная собственность, 77:12:0010112:4699-77/060/2023-1 2023-02-08
	Дата государственной регистрации перехода (прекращения) права

Документ подписан электронной подписью
Сертификат b38d5834c90e883634901c113444c6
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен С 2024-06-05 по 2025-08-29

госуслуги

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

Заявление №4893197273

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:12:0010112:4587

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	77:12:0010112:4587
Дата присвоения кадастрового номера	18.10.2022
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, инт.тер.г. муниципальный округ Кунцево, квартал 100,
Номер, тип этажа	2 Этаж
Площадь, м²	51.7
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	8770562.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:12:0010112:4587
Сведения о кадастровом инженере	С.А.Иванов
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b38d5834c90e883634901c113444c6
Владелец: Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 03.06.2024 по 29.08.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b38d5834c90e883634901c113444c6
Владелец: Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 03.06.2024 по 29.08.2025

Лист 1 из 4

Данные актуальны на 03.12.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	
помещениям наймного дома социального использования или наймного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:12:0010112:4699
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях	
1.1	
Правообладатель (правообладатели)	гражданина Российской Федерации [REDACTED] по Москве 28.02.2020
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая совместная собственность. [REDACTED] 06/06/2023-1, 08.02.2023
Основание государственной регистрации	Передаточный акт к Договору участия в долевом строительстве № МЯКИНИО-3.1(кв)-1/2/10(2) (АК), 19.03.2021. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), номер [REDACTED] 08.09.2022
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 возмещении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



[illegible]

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



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 03.12.2024

Фотографии объекта оценки:



ФОТО №1



ФОТО №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10

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,
заключающей 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.о. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68 ОГРН. 1097746637625 ИНН 7743757587 E – 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, печать) По Доверенности №РГ-Д-707/24/853869 от 19.04.2024 г. 21282906

Отчет об оценке квартиры пример — это официальный документ, который банк принимает в качестве подтверждения стоимости объекта при выдаче ипотечного кредита. Он составляется в

соответствии с действующей политикой экспертизы, законодательством и требованиями к залогам.

Что входит в отчет:

- описание квартиры (площадь, количество комнат, состояние);
- указание доли в праве собственности;
- анализ рыночной стоимости в конкретном районе;
- примеры расчетов и обоснования;
- данные оценщика, лицензии, свидетельство о квалификации.

Такой документ подтверждает, что в случае невыполнения обязательств клиентом квартира может быть реализована, а банк сможет продать активы и возместить ущерб. Обычно отчет действителен в течение 30 дней. Он особенно нужен при покупке недвижимости в ипотеку.

Оценочные компании часто предоставляют:

- возможность заказать отчет сейчас через сайт или в офисе;
- помощь с подачей заявки;
- консультации по соглашениям, нематериальным активам, ликвидационной стоимости, ценным бумагам.

На странице [услуги оценки квартиры для ипотеки найдёте стоимость](#), контакты, отзывы клиентов, ссылки на главную страницу и примеры работ. В любом случае, с помощью профессиональной экспертизы вы сможете оперативно подготовить отчет, который пригодится в любом бизнесе, связанном с недвижимостью.