Общество с Ограниченной Ответственностью

Волан М

125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68

(495) 972-31-11, (925) 517-19-70

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Волан М»
Алексеев С.К.
9 апреля 2021 г.

ОТЧЕТ № 51/04-06кв

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (Квартира), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Винокурова **, корп. *, квартира **

Дата составления отчета: 9 апреля 2021 г.
Дата оценки: 6 апреля 2006 г.
Заказчик: Иванов Иван Иванович
Исполнитель: ООО «Волан М»

Москва-2021

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 51/04-06кв от 9 апреля 2021 г.

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 51/04-06кв от 6 апреля 2021 г. года, оценщик произвел определение рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Винокурова **, корп. *, квартира **.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 6 апреля 2006 г..

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297; Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298; Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

Величина рыночной стоимости на недвижимое имущество (Квартира), составляет:

5614000 (Пять миллионов шестьсот четырнадцать тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений

С уважением,
Генеральный директор
Алексеев С.К.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7

3.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 8

4.СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8

5.СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 10

6.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

7.АНАЛИЗ РЫНКА 17

1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости 18
2. Социально-экономическая ситуация в г. Москве и Московской области 19
3. Обзор рынка недвижимости Москвы и Московской области 19
4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 23

8.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 28

9.МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 29

10.ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 31

11.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 33

12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 34

13.ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 36

14.ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА 36

15.ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 37

16.ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ 37

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТАБЛИЦА РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА, А ТАКЖЕ ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

1.Основные факты и выводы

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 51/04-06кв

г. Москва

Объект оценки	Объем оцениваемых прав	Субъект права	Заказчик	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	Год постройки
Квартира	**Квартира**	**Иванов Иван Иванович**	**Иванов Иван Иванович**	Нет данных	0,05 (экспертно)	**1957**
Описание объекта права	**Тип помещения:**	**Кол-во комнат**	**Этаж**	**Общая площадь, кв. м**	**Жилая площадь, кв. м**	**Площадь кухни, кв.м**
	Квартира	3	5	78,5	52,8	8,9
Описание объекта права Описание здания	**Наличие обременений**	**Характер обременений**				
	Не выявлено	*Весь объект*				
	Тип/серия дома			**Этажность**		
	Панельный			5		
Адрес объекта оценки	**Субъект РФ**	**Район**	**Населенный пункт**	**Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.**		
	Москва	Академический	*г. Москва*	*ул. Винокурова **, корп. *, квартира **		
Цель и задачи оценки Заказчик оценки	*Для предоставления нотариучу*					
	Иванов Иван Иванович (Паспорт: XXXX XXXXXX)					
Основание оценки	*Договор № 51/04-06кв от 6 апреля 2021 г.*					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	*Для предоставления нотариучу*					
Результаты оценки, полученные при применении	**Сравнительного подхода (в рублях)**		**Доходного подхода (в рублях)**	**Затратного подхода (в рублях)**		
	5614000 (Пять миллионов шестьсот четырнадцать тысяч) рублей		*Нет*	*нет*		
Итоговая величина стоимости	**Рыночная стоимость (в рублях)**					
	5614000 (Пять миллионов шестьсот четырнадцать тысяч) рублей					

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

_____(Маркелов А.В.)

Отчет утвердил руководитель

_____(Алексеев С.К.)

2.Задание на оценку

Объект оценки	Квартира: г. Москва, ул. Винокурова **, корп. *, квартира **
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления нотариусу
Ограничения использования отчета	Не более 6 месяцев со дня составления отчета
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Основание для проведения работ по оценки	Договор № 51/04-06кв от 6 апреля 2021 г.
Дата оценки	6 апреля 2006 г.
Срок проведения оценки	9 апреля 2021 г.
Осмотр объекта	Без осмотра
Предполагаемый залогодержатель	Неизвестен
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Представлены в разделе 5 «Сделанные допущения и ограничивающие условия»
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости (п. 26 ФСО №1)	Рыночная стоимость является вариативной величиной и зависит как от достоверности источников и примененных методов, так и от результатов округления итоговой суммы. По мнению оценщика интервал, в котором может находиться стоимость объекта оценки находится в диапазоне в диапазоне +/- 10% от итоговой суммы

3.Применяемые стандарты оценочной деятельности

1.Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 года №297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327.

2.Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО «ЭС».

4.Сведения об оценщике

Маркелов Антон Валерьевич	Член саморегулируемой организации Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер № 2508 от 13.04.2018 года. Ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховой полис (копия в приложении) Страховая сумма 300 000 рублей. Диплом о профессиональной переподготовке №642403767151, выдан 03 марта 2016 года, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А. по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 016671-1 от 01.03.2019 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	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». 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.

Сведения о независимости оценщика:	Оценщик, 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. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика Заказчик оценки не является кредитором или страховщиком оценщика.
Общество с ограниченной ответственностью «Волан-М»	ОГРН: 1097746637625, дата государственной регистрации: 20.10.2009 г., наименование регистрирующего органа: инспекция Федеральной налоговой службы №43 по г. Москве.
Юридический адрес	125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Почтовый адрес	125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Банковские реквизиты	ПАО Сбербанк России; Расчетный счет: 40702810538040023396; БИК 044525225
ОГРН	1097746637625
Контактные телефоны	8(495)972-31-11
e-mail	volanm@mail.ru

5.Сделанные допущения и ограничивающие условия

1.Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки.

2.Исполнитель не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

3.Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Исполнитель не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.

4.Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Исполнитель в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.

5.Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

6.Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7.Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке объекта оценки.

8.Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Исполнителем в отчете об оценке объекта оценки.

9.Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавцов квартир, выставленных на продажу. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах.

10.Итоговая рыночная стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде единой величины.

11.Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится согласно текущему использованию.

12.Оценка осуществляется исходя из предположения об отсутствии обременений.

6.Описание Объекта оценки

1.Перечень документов, использованных Оценщиком

Свидетельство о смерти собственника, единый жилищный документ, выписка из реестра департамента жилищной политики

2.Анализ достаточности предоставленной правовой, технической и финансовой информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

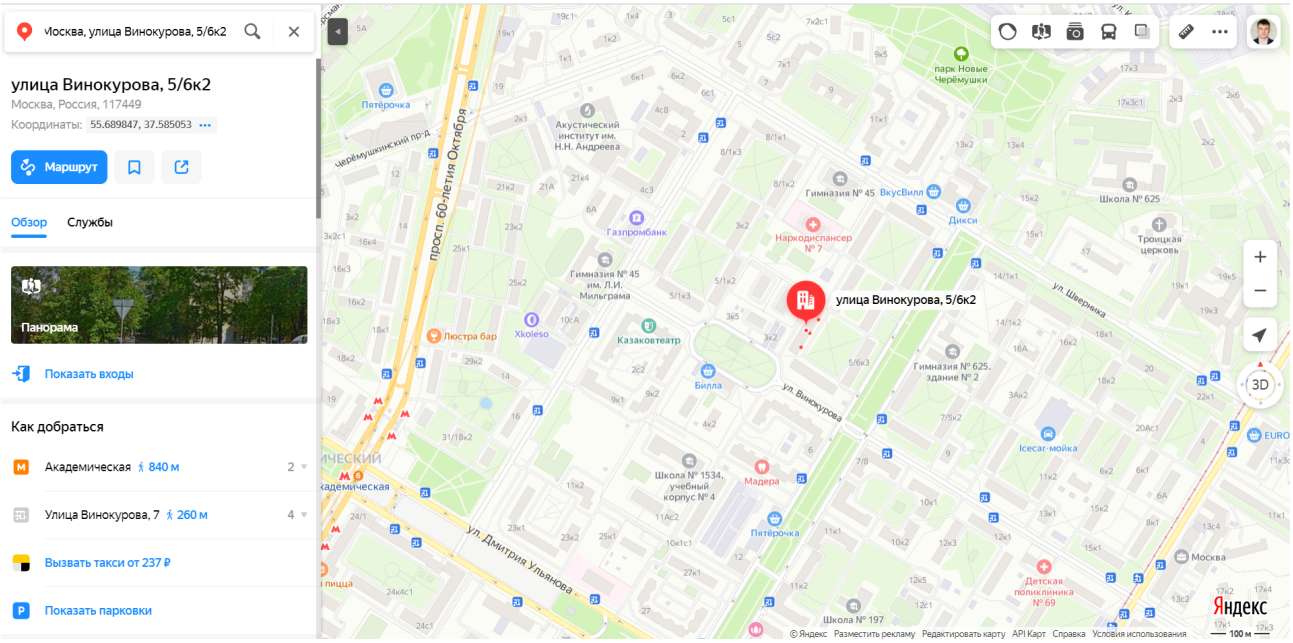
Объектом оценки является право требования на передачу квартиры согласно условиям договора. Объектом требования является объект недвижимости.

Правовой статус	Предоставлены правоустанавливающие / правоподтверждающие документы
Местоположение	Адрес определен по документам
Окружение	По результатам анализа источников интернета
Технические характеристики -общая площадь; -материал стен; -инженерные системы	Определены по документам технического учета
Прилегающая территория и ее благоустройство	По результатам анализа источников интернета
Рыночная информация	Проведен анализ рынка (см. далее в отчете), подбор аналогов с известными характеристиками и ценами приведен далее в соответствующих разделах

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком полученной, достаточно для проведения оценки.

3.Характеристики Объекта оценки[1]

Схема месторасположения Объекта



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 6.1. Описание прилегающей территории

Показатель	**Описание или характеристика показателя**
Населенный пункт	г.Москва, ул. Винокурова **, корп. *, квартира **
Тип района	Жилой район
Преобладающая застройка микрорайона	Здание является частью жилого квартала
Транспортная доступность	Хорошая
Расстояние остановки общественного транспорта	Не более 5 минут пешком
Качество обустройства двора	Хорошее
Экологическая обстановка	Хорошая
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	{Средне} руб.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 5 км).	Аптеки, магазины, парк, водоем, отделения банков, поликлиника, детский сад, школа, торговые центры.
Состояние прилегающей территории	Хорошее, вблизи расположена лесопарковая зона

[1] Адрес объекта оценки см.на титульном листе настоящего отчета

Таблица 6.2. Описание дома

Показатель	**Описание или характеристика показателя**
Тип здания	Многоквартирный дом
Количество этажей в доме	5
Тип фундамента	Железобетонный
Материал стен	Панельный
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Панельный
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная
Ликвидность объекта	Средняя
Срок экспозиции, месяцев	3
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Информацией не располагаем
Социальный состав жильцов	Смешанный

Показатель	Описание или характеристика показателя
О доме и квартире	Нас. пункт: Москва Округ: Юго-Западный Район: Академический Почтовый индекс: 117449 Географические координаты: Широта:55.68996 Долгота:37.58521 Типовая серия: II-05 Год постройки: 1957 Перекрытия: железобетонные Каркас: Блочный Стены: Крупноблочные Фундамент: Ленточный Класс энергоэффективности: D Износ дома: 62% Назначение: Жилой дом Тип дома: Многоквартирный дом Категория: муниципальный Квартир: 60 Нежилых помещений: 8 Проживает: 221 человек Этажей всего: 5 Подвальных этажей: 1 Высота потолков: 295 см Подъездов: 3 Лифтов в подъезде: 1 В квартирах подключен газ Общая площадь: 4914 м2 Жилая площадь: 4007 м2 Нежилая площадь: 90,8 м2 Мусоропровод: нет

Таблица 6.3. Описание квартиры

Показатель	**Описание или характеристика показателя**
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Собственник	Иванов Иван Иванович
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Балансовая стоимость, руб.	-
Текущее использование	Жилое помещение, не требует ремонта для проживания
Наличие балкона	Есть
Санузел	Раздельный
Этаж расположения	5
Площадь, кв. м	78,5
Кол-во комнат	3
Состояние объекта (субъективная оценка)	Современный
Необходимые ремонтные работы	Ремонт требуется
Дополнительная, существенная информация	-
Состояние кровли	Хорошее, протечек не обнаружено
Объект подключен к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, отоплению	Подключен

7.Анализ рынка

По экономическим итогам уходящего года можно судить, какие тенденции (положительные или отрицательные) ждут россиян в 2021 году в отношении рабочих мест, кредитования и дальнейшей судьбы удаленной работы. На все эти животрепещущие вопросы ответила управляющий Санкт-Петербургским филиалом «РГС Банка» Елена Веревочкина в интервью «Слово и Дело».

Какие отрасли бизнеса пострадали больше всего в 2020 году?

Пандемия нанесла удар абсолютно по всем отраслям. В первую очередь удар ощутили компании из сферы услуг: кафе, бары и рестораны, салоны красоты, туристические агентства, фитнес-клубы, химчистки, отели, торгово-развлекательные центры. Официально в перечень отраслей, пострадавших от коронавируса, также включены авиаперевозки, деятельность негосударственных образовательных учреждений, стоматологическая практика, издание газет и книг.

Как сильно упадет ВВП к концу года?

Банк России прогнозирует, что спад ВВП составит 4–5%. Мы этот прогноз разделяем, но с долей здравого пессимизма. По нашим оценкам, снижение ВВП составит порядка 5–7%. Кроме того, мы не исключаем и еще более глубокого падения.

Можно наблюдать в декабре улучшение динамики по количеству безработных, если сравнивать, например, с самым разгаром пандемии, который пришелся на май-июнь?

По подсчетам аналитиков международной аудиторской-консалтинговой сети FinExpertiza, количество безработных в России во время пандемии могло достигнуть рекордной отметки в 9,3 миллиона человек или 12% от экономически активного населения. На сегодня предпосылок для улучшения ситуации на рынке мы пока не видим.

Источник: pexels.com Какие тенденции обозначил уходящий год?

2020 год доказал важность умения вовремя адаптироваться к трансформирующейся реальности. Компании, которым удалось сохранить хорошие показатели в такой сложный период, сумели вовремя перевести процессы в digital. В этой связи можно смело заявить, что самой главной и глобальной тенденцией 2020 года стала цифровизация. Существенно вырос спрос россиян на банковские онлайн-продукты и услуги: виртуальные карты, дистанционное открытие счетов и вкладов.

«РГС Банк», к примеру, в 2020 году реализовал онлайн-запись в отделения, предложил клиентам серию виртуальных карт, запустил дистанционные продажи (через сайт и контакт-центр) серии банковских, страховых и сервисных услуг. История с карантинными ограничениями скоро уйдет в прошлое, а банковский рынок только выиграет за счет скачкообразного развития цифровых технологий.

Как себя чувствует банковский сектор?

Банковский сектор в целом пока проходит этот год сравнительно успешно. Согласно данным Банка России, в период с января по сентябрь 2020 года активы банков выросли почти на 8% и составили более 101 трлн рублей. Объем кредитования граждан и компаний также показал рост на 10% и 8% соответственно.

Запас капитала банков оценивается Банком России в 6 трлн рублей, что позволит им списать 11% долгов без нарушения обязательных нормативов. Прибыль банковского сектора за 9 месяцев 2020 года хоть и уменьшилась на 20% по сравнению с аналогичным показателем в 2019 году (что логично в текущих реалиях), однако составила 1,2 трлн рублей.

Источник: unsplash.com Но качество кредитного портфеля вызывает беспокойство. Банковский сектор сгруппировался и находится в ожидании роста невозвратов по кредитным портфелям. Основные риски еще «зреют» в портфеле, и банкам придется их переварить в последующих периодах, когда закончатся действия кредитных каникул, всевозможных отсрочек платежей, послаблений Банка России и так далее.

Долги граждан достигли исторического максимума? Закредитованность сильно увеличилась?

Согласно данным ЦБ РФ, долговая нагрузка граждан планомерно увеличивается со второй половины 2017 года с 8,7% до 10,9% на 1 апреля 2020 года, что на текущий момент действительно является историческим максимумом.

Дело в том, что реальные доходы населения падают, а желание хорошо жить и в полной мере удовлетворять свои потребности остается. И качество кредитного портфеля в связи с этим вызывает беспокойство.

С одной стороны, смягчение денежно-кредитной политики Банка России и рекордно низкая ключевая ставка послужили причиной снижения ставок по кредитам, подогрев спрос на них со стороны граждан. Сегодня на рынке мы наблюдаем более чем привлекательные условия по кредитным продуктам, которыми платежеспособное население готово воспользоваться как в рамках потребительского, так и в рамках ипотечного и автокредитования.

Источник: pexels.com С другой стороны, в связи с общей ситуацией в экономике на фоне второй волны пандемии, многие банки корректируют свои скоринговые модели и учитывают тенденции кризисного времени, в том числе и по профилю потенциального заемщика. Поэтому кредиты выдаются весьма аккуратно, а темпы выдач демонстрируют снижение по сравнению с предыдущими периодами.

1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости

В рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Дата предложения;
- Торг;
- Материал стен здания;
- Площадь квартиры;
- Физический износ;
- Местоположение;
- Состояние инфраструктуры в районе/ наличие коммуникаций;
- Площадь земельного участка;
- Этажность дома и этаж расположения квартиры;
- Наличие элементов благоустройства

Внесение корректировок будет обосновано по тексту отчета, на при совпадающих ценообразующих факторов корректировка не вводится.

2. Социально-экономическая ситуация в г. Москве и Московской области

Несмотря на сложившуюся в стране и мире эпидемиологическую и сопутствующую ей экономическую кризисную ситуацию, в Московской области по итогам I квартала 2020 года по-прежнему отмечается рост во многих базовых отраслях экономики:

– производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 12,7%;

– производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий составил – на 1%;

– ввод в действие жилья за счет всех источников финансирования – на 0,8% (1,6 млн. кв. метров).

– оборот оптовой торговли – на 3,2% (1,6 трлн. рублей);

– розничный товарооборот – на 8,5% (639,3 млрд. рублей);

– оборот общественного питания – на 7,4% (30,8 млрд. рублей).

По сравнению с январем-февралем 2019 года среднемесячная заработная плата в экономике выросла на 6,7% и составила 54,6 тыс. рублей.

Среднесписочная численность работников увеличилась на 6,3% и составила 2,35 млн. человек.

В то же время объем строительных работ по итогам I квартала 2020 года снизился в сопоставимых ценах на 2,9% к уровню I квартала 2019 года и составил 87,1 млрд. рублей.

Отрицательная динамика продолжает наблюдаться на рынке платных услуг. Объем платных услуг по итогам I квартала текущего года сократился на 1,4% и составил 133,7 млрд. рублей.

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 1,7% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 1,8%, непродовольственные – на 2,1%, услуги – на 1,1%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2020 года составила 23 тыс. человек, что превышает уровень соответствующего периода прошлого года на 6,1%. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,56% от численности рабочей силы.

3. Обзор рынка недвижимости Москвы и Московской области[1]

Несмотря ни на что, рост цен на московском рынке недвижимости пока не торопится сдавать свои позиции. С одной стороны, текущие темпы роста цен на жилье сократились по отношению к темпам середины весны примерно в два раза, но с другой стороны, по сравнению с прошлыми годами, они продолжают оставаться неприлично высокими. Причем июль фактически не привел к каким-либо существенным переменам на рынке.

По данным аналитического центра www.irn.ru, значение общегородского индекса стоимости жилья в июле составило 3.560$ за квадратный метр, что превысило аналогичный июньский показатель ровно на 6%. Это отношение среднего уровня цен на жилье в середине июля к середине июня. Если же мы возьмем более оперативные еженедельные индексы на конец каждого месяца (к примеру, на 26 число, когда составлялся этот обзор), то прирост получится меньше – 4,6%. Это обстоятельство связано с некоторым замедлением темпов

[1] Источник информации: https://www.irn.ru/articles/40697.html, http://arn.ru/

роста цен за последнее время: - если в июне еженедельный ценовой прирост составлял порядка 1,3% - 1,8%, то в июле он колебался возле отметки в 1%. Поэтому изменение цен на конец месяца оказывается несколько меньше, чем на середину месяца.

Тем не менее, даже такие темпы удорожания столичных квартир нельзя назвать нормальными. В прежние годы рост стоимости московского жилья редко достигал 1% в неделю (порядка 4%-5% месяц), только в периоды ажиотажа как, например, осенью 2003 года, и длился не дольше нескольких месяцев. Нынешние высокие темпы роста цен на жилье сохраняются уже около года, что также является абсолютным рекордом.

Рейтинги округов и районов Москвы в июле 2006 года >>

Структура удорожания московского жилья выявляет некоторые интересные особенности. Если в период интенсивного роста цен с осени прошлого года до конца весны текущего года лидером по росту цен являлось самое «дешевое» и наиболее ликвидное жилье, то теперь наблюдается некоторая коррекция. Например, удорожание 3-х и более комнатных квартир оказывает даже несколько выше прироста стоимости одно- и двухкомнатных квартир, а рост цен на современные монолитно-кирпичные дома не уступает удорожанию «панели». Похожая сбалансированность наблюдается также среди «дорогих» и «дешевых» округов и районов.

Подобные тенденции в какой-то степени могут приводить к заключению, что стоимость жилья нижнего ценового диапазона приблизилась к своему «потолку», связанному с пределом платежеспособности. Другими словами можно сказать, что нынешний рост цен все в большей степени подталкивается более инертным сегментом «дорогого» жилья, которое «отыгрывает» свое удорожание с некоторой задержкой.

Если это так, то в ближайшие месяцы темпы роста цен на московские квартиры должны постепенно продолжить свое снижение, как это происходило в течение июня и июля. Хотя с другой стороны, осенний период, как правило, бывает сопряжен с активизацией деловой активности и спроса на жилье, что в свою очередь приводит к более интенсивному росту цен. На основании этого обстоятельства немало участников рынка недвижимости предсказывают новый ценовой скачок осенью текущего года, впрочем, из этого правила есть и исключения, например, осень 2004 года.

Пока на столичном рынке недвижимости продолжает сохраняться неопределенность. Во многом она связана с неясной политикой московских властей по восстановлению объемов предложения на рынке новостроек и ускорению темпов освоения новых площадок под застройку, а также с законодательными инициативами. Наблюдаемые сейчас тенденции московского рынка недвижимости также не позволяют утверждать что-либо с полной определенность. Постепенное замедлением темпов удорожания жилья в течение мая – июля, а также сокращение разрыва между темпами прироста стоимости наиболее ликвидных квартир нижнего ценного диапазона и менее ликвидного дорогого жилья могут носить как долгосрочный, так и временный характер. В связи с этим большая определенность в отношении перспектив московского рынка недвижимости появиться с окончанием лета и началом осеннего сезона.

Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	3 402	+7,8 %
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	3 383	+5,8 %
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	3 561	+5,6 %
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	3 536	+5,5 %
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 953	+5,4 %
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	3 862	+6,3 %
Все панельные и блочные дома	3 449	+6,4 %
Все монолитные и кирпичные дома	3 784	+5,7 %

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Июл 06	Июн 06
Однокомнатные квартиры		3 655	+5,2%
Двухкомнатные квартиры		3 601	+5,7%
Трехкомнатные квартиры		3 445	+6,3%
Многокомнатные квартиры		3 651	+5,8%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Июл 06	Июн 06
Центральный округ		4 716	+6,4%
Юго-Западный округ		4 081	+5,9%
Западный округ		3 857	+5,3%
Северный округ		3 567	+5,6%
Северо-Западный округ		3 517	+6,2%
Северо-Восточный округ		3 408	+5,9%
Восточный округ		3 377	+5,7%
Южный округ		3 288	+6,9%

Юго-Восточный округ	3 195	+6,9%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru) РУБ USD EUR	Июл 06	Июн 06
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	4 865	+5,5%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	2 777	+6,9%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,75	-1,3%

- Индексы цен на квартиры в Москве 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.

4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе анализа рынка оценщиком были выявлены следующие наиболее соответствующие оцениваемому объекту аналоги.

Цена в тыс долларов	Метро	Адрес	Этаж	Материал дома	Общая площадь	Жилая площадь	Кухня площадь	Санузет	Телефон	За м2 в рублях
70	ЩЕЛКОВСКАЯ	Щелковское шоссе, 85-3	9 из 12	блоч	66,3	46,5	10	р	9567070	29323,67
106	ЩЕЛКОВСКАЯ	Байкальская ул., 18-4	14 из 17	кирп	92,5	52	13,7	2с/у	9567070	31827,16
118	БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ	Чечерский проезд, 88	13 из 13	пан	87	51	11	разд	9566636	37670,08
96	ЦАРИЦЫНО	Элеваторная ул., 8-1	5 из 9	пан	58,8	44	6	-	9566636	45344,82
125	БРАТИСЛАВСКАЯ	Мячковский бульвар, 9	13 из 14	КОПЭ	74	45,2	10,5	разд	3467070	46915,03
130	БРАТИСЛАВСКАЯ	Марьинский бульвар, 11	3 из 10	-	75	43,5	10,2	разд	3467070	48141,08
150	ТУЛЬСКАЯ	Загородное шоссе, 9-1	12 из 16	кирп	80	49	9	-	9566636	52075,69
120	СЕМЕНОВСКАЯ	Кирпичный 1-й переулок, 17--	5 из 5	кирп	63,5	36,3	6,9	-	9567070	52485,73
145	СОКОЛЬНИКИ	Короленко ул., 1-2	5 из 5	кирп	74,1	53,5	8,5	разд	9567070	54348
156	ТАГАНСКАЯ	Нижегородская ул., 70-1	12 из 12	пан	76	44	8,1	разд	3467070	57009,17
135	ЩЕЛКОВСКАЯ	Восточный поселок, 27--	8 из 12	-	65	40	9	-	9567070	57683,84
165	ПЕЧАТНИКИ	Гурьянова ул., 34-3	9 из 16	П-111-М	75	41	12	разд	3467070	61102,14

170	ВОЙКОВСКАЯ	Академическая большая ул., 29	1 из 5	кирп	76	50,6	9	-	9566636	62125,38
140	ПРАЖСКАЯ	Востряковский проезд, 23-3	11 из 12	пан	62	43	7	разд	9567070	62714,81
153	АВИАМОТОРНАЯ	Синичкина 2-я ул., 13	10 из 12	пан	66,7	44,6	9,5	-	9566636	63708,79
150	КОЛОМЕНСКАЯ	Затонная ул., 4	4 из 12	пан	65	40	8,5	-	9566636	64093,15
175	ПЕТРОВСКО-РАЗУМОВСКАЯ	Дубнинская ул., 13	12 из 14	пан	75	45	9	-	9566636	64805,3
140	КРАСНОГВАРДЕЙСКАЯ	Ясеневая ул., 39-3	2 из 9	пан	60	38	8,5	-	9566636	64805,3
250	ТУШИНСКАЯ	Рословка, 12-2	2 из 4	мон	104,3	56,2	0	-	9566636	66571,67
257	ВЫХИНО	Привольная ул., 57-1	10 из 10	пан	107,1	64,1	12	2с/у	3467070	66646,51
185	КУЗЬМИНКИ	Окская ул., 1 корп.	6 из 17	пан	77	77	10	-	9566636	66729,02
140	ЦАРИЦЫНО	Бирюлевская ул., 56	1 из 9	пан	58	38,6	6,5	-	9566636	67039,97
240	ПРОЛЕТАРСКАЯ	Крутицкий 3-й переулок, 11--	4 из 19	мон	98,1	55	0	-	9567070	67947,89
145	ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛ.	Игральная ул., 10	8 из 9	кирп	58	41,5	6	-	3467070	69434,25
140	ЩЕЛКОВСКАЯ	Амурская ул., 29--	5 из 5	кирп	55	37	6,5	совм	9567070	70696,69
160	ПЕРОВО	Братская ул., 27-1	5 из 9	пан	60,4	45,2	6	-	9566636	73572,72
160	НАГАТИНСКАЯ	Нагатинская набережная, 10	1 из 9	пан	60	46	6	-	9566636	74063,2

290	ШАБОЛОВСКАЯ	Шаболовка ул., вл.21-5	2 из 17	мон	108,5	-	-	-	3467070	74233,85
180	БАУМАНСКАЯ	Энгельса Фридриха ул., 7/21-1	4 из 12	-	67	44	11,2	разд	9567070	74615,91
180	АВИАМОТОРНАЯ	Юрьевский переулок, 16-1	9 из 16	пан	67	43	8,5	-	3467070	74615,91
175	ЮЖНАЯ	Днепропетровская ул., 7-1	8 из 9	пан	65	44	7	-	9566636	74775,35
165	ПРОЛЕТАРСКАЯ	Калитниковская малая ул., 1	1 из 12	блоч	61	42,1	6,5	-	9566636	75125,58
180	ТЕКСТИЛЬЩИКИ	Артюхиной ул., 3	8 из 9	пан	66	43,5	6	-	9566636	75746,45
156,5	КУЗЬМИНКИ	Юных Ленинцев ул., 65/47-2	2 из 5	блоч	56,1	37,5	6	совм	9566636	77479,22
249	КУНЦЕВСКАЯ	Инициативная ул., вл.7-1	17 из 25	мон	87,2	48	10	-	9566636	79307,93
220	ЩЕЛКОВСКАЯ	Хабаровская ул., 4	17 из 17	пан	77	46	10	-	9566636	79353,43
185	ЧЕРТАНОВСКАЯ	Чертановская ул., 16-1	5 из 9	пан	64,7	43,6	7,1	-	9566636	79414,75
205	БЕЛЯЕВО	Островитянова ул., 53-1	16 из 16	пан	71	42	8,7	-	9566636	80191,67
200	БАБУШКИНСКАЯ	Сухонская ул., 7	9 из 16	пан	68,3	39,2	8,8	-	9566636	81328,55
185	ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛ.	Гражданская 1-я ул., 97--	1 из 12	пан	63	43	10	совм	9567070	81557,69
175	ОТРАДНОЕ	Бестужевых ул., 10	6 из 9	пан	59,5	42,1	6	-	9566636	81687,35
153	ЮЖНАЯ	Днепропетровская ул., 35-2	2 из 9	пан	52	34,5	6	-	9566636	81718,77

160	ПАВЕЛЕЦКАЯ	Дербеневская набережная, 13/17-3	2 из 9	кирп	54	38	6	-	9566636	82292,44
220	АЛЕКСЕЕВСКАЯ	Мира проспект, 112	10 из 10	кирп	73	50,4	10	-	9566636	83701,56
160	ПРАЖСКАЯ	Дорожная ул., 7-3	8 из 9	пан	52	34	6	разд	3467070	85457,54
200	МОЛОДЕЖНАЯ	Ивана Франко ул., 32-1	9 из 12	пан	65	39	8,1	-	9566636	85457,54
200	ФИЛИ	Филевский бульвар, 19	16 из 16	пан	64,4	40	8,3	-	9566636	86253,73
235	ТАГАНСКАЯ	Шелапутинский переулок, 1	1 из 7	кирп	73,5	52,1	7,9	-	9566636	88800,27
210	НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ	Гарибальди ул., 10-6	14 из 14	пан	63	37,9	8,3	разд	3467070	92579
268	УНИВЕРСИТЕТ	Молодежная ул., 6--	2 из 7	стал-кирп.	78	52,8	8,5	разд	9567070	95427,58
190	ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	Народного ополчения ул., 21-2	3 из 5	пан	55,2	37,2	5,5	разд	9567070	95597,88
273	УНИВЕРСИТЕТ	Молодежная ул., 6--	2 из 7	кирп	78	52,8	8,5	-	9566636	97207,95
410	МАРЬИНО	Люблинская ул., 163-1	9 из 17	мон	116,6	59,2	18	2с/у разд.	9567070	97660,52
200	ЛЮБЛИНО	Краснодонская ул., 27	7 из 9	пан	56,5	38,1	5,9	разд	3467070	98313,98
480	ЧИСТЫЕ ПРУДЫ	Рождественский бульвар, 21-2	1 из 4	кирп	135,2	94,2	8	-	9566636	98604,85
390	КУЗЬМИНКИ	Зеленодольская ул., 31-1	8 из 15	кирп	107,5	61,9	12	2с/у	9566636	100760,4
300	ЧИСТЫЕ ПРУДЫ	Покровка ул., 37-4б	3 из 5	кирп	80	59,1	7,8	-	9566636	104151,4

	300	ВЫХИНО	Самаркандский бульвар, 134а-5	5 из 22	пан	77	46	10	-	9566636	108209,2
	300	АКАДЕМИЧЕСКАЯ	Ивана Бабушкина ул., 15-1	3 из 5	кирп	76	48,5	8,8	-	9566636	109633
	300	ТУЛЬСКАЯ	Тульская большая ул., 2	14 из 15	мон	71,8	44	9	-	9566636	116046,1
	470	КИЕВСКАЯ	Кутузовский проспект, 4/2--	2 из 11	кирп	66	41	12	сов м	9567070	197782,4
Средняя стоимость за м2	76622										
Минимальная стоимость за м2	29324										
Максимальная стоимость м2	197782										

8.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ — это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли[1].

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Текущее использование объекта оценки – жилое помещение, используется для постоянного проживания.

Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира в жилом доме, то наилучшем использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

---

[1] Д. Фридман и Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

9.Методика оценки

Основные понятия и терминология

В настоящем отчете используются следующие определения терминов, иное толкование которых в его рамках невозможно.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Возможный аналог объекта оценки - объект, который по результатам проведенного оценщиком анализа может быть признан аналогом объекта оценки.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Метод оценки стоимости - способ определения стоимости, который варьируется в зависимости от подхода к оценке стоимости.

Обоснованная рыночная стоимость - цена, по которой совершается акт купли-продажи, когда обе стороны заинтересованы в сделке, действуют не по принуждению и обладают достаточно полной информацией об условиях сделки и считают их справедливыми.

Оценка - акт или процесс определения стоимости.

Оцененная стоимость - стоимость согласно мнению или определению Оценщика.

Подход к оценке стоимости - общий способ определения стоимости, в рамках которого используется один или более методов оценки.

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Процедура оценки стоимости - операции, способы и технические приемы при выполнении этапов метода оценки стоимости.

Риск ликвидности - риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение

невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Определение ликвидационной стоимости - согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральный стандарт Оценки №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)») под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, при которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Согласованная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, полученная в результате процедуры согласования результатов различных подходов к оценке, а также разных методов в рамках применения каждого подхода.

10.Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщики пришли к заключению, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщики приняли решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный (в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж). Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по укрупненным сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщикам абсолютно не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщиков также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья в данном районе, информация на нем продолжает в основном оставаться закрытой. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщикам собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик и посчитали невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, на основании Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик не счел возможным применить затратный и доходный подходы к оценке рыночной стоимости объекта оценки. По

мнению Оценщиков, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Еще одним условием является то, что эти сопоставимые объекты должны быть проданы недавно.
2. Собирается и проверяется информация по объектам–аналогам; анализируется собранная информация и каждый аналог сравнивается с оцениваемым.
3. Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов

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

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Внесение поправок

Объекты подобраны ретроспективно, максимально соответсвующие оцениваемому, корректироски не вносились из-за невозможности детального анализа предложений.

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

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	**3-6**	7-18

На основании проведенного анализа информации, касающейся оцениваемой недвижимости, а также личного опыта и знаний, Оценщиком была определена степень ликвидности, ***как средняя***.

Присвоение весов аналогам осуществлялось исходя из количества корректировок данного аналога. Аналогу с наименьшим количеством корректировок присваивался больший вес, с наибольшим – меньший. Расчетная таблица представлена в Приложении к отчету об оценке.

Присвоение весов аналогам осуществлялось исходя из количества корректировок данного аналога. Аналогу с наименьшим количеством корректировок присваивался больший вес, с наибольшим – меньший. Расчетная таблица представлена в Приложении к отчету об оценке.

12.Согласование результатов

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

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки (Квартира)

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	-	-	-
Сравнительный	5614000	100%	5614000
Доходный	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			**5614000**

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

5614000 (Пять миллионов шестьсот четырнадцать тысяч) рублей

13.Источники информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», база данных WinNER, а также сайты www.novostroy.ru, www.avito.ru, www.mian.ru, www.arn.ru, www.rway.ru, www.russianrealty.ru, www.orsn.ru, www.miel.ru, www.flats.ru https://realty.yandex.ru/ и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

14.Подпись Оценщика

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297; Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298; Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327.

Оценщик _____ / Маркелов А.В./

15.Перечень приложений

Приложение №1 Таблица расчёта величины рыночной стоимости;
Приложение №2 Материалы заказчика и скриншоты аналогов;
Приложение №3 Документы, регламентирующие деятельность Оценщика.

16.Литература, публицистика, использованная при подготовке отчета об оценке

Информационной основой стоимостных показателей послужили:

1. ВСН 53 – 86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой. Москва 1999 г.
2. В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
4. Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
5. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
6. Ellwood L.W. Ellwood Tables For Real Estate Appaising And Finansing, 4th Ed., Ballinger Publishing Co., Cambridge. Ma., 1996;
7. Лоренс Дж. Гитман (Университет Сан-Диего) и Майкл Д. Джонк (Университет штата Аризона) "Основы инвестирования", Москва, Издательство "ДЕЛО", 1997 год.
8. “Основы бизнеса на рынке недвижимости” под редакцией С.Н. Максимова. “ДЕАН” СПб., 1997 г.;
9. Е.И. Тарасевич, Оценка недвижимости, СПбГТУ, 1997 г.
10. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-Пб,1995 год.
11. Справочник Оценщика недвижимости – 2016, Том 4, Жилая недвижимость. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016
12. The Apprasial Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247 с.
14. Указания и рекомендации по переходу на новые сметные нормы в строительстве. М.1990 год.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Пер. С англ. М.: Дело Лтд, 1995. 480 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(таблица расчета величины рыночной стоимости)

Адрес объекта	**-**	**Г. Москва, ул. Винокурова **, корп. * квартира ****	**Г. Москва, Нагатинская набережная, 10**	**Г. Москва, Днепропетровская ул., 7-1**	**Г. Москва, Чертановская ул., 16-1**	**Г. Москва, Днепропетровская ул., 35-2**
Источник информации	-	-	https://web.archive.org/web/20060422001257/http://www.mgsn.ru/index.php?nedv-vtor&open&1\	https://web.archive.org/web/20060422001257/http://www.mgsn.ru/index.php?nedv-vtor&open&1\	https://web.archive.org/web/20060422001257/http://www.mgsn.ru/index.php?nedv-vtor&open&1\	https://web.archive.org/web/20060422001257/http://www.mgsn.ru/index.php?nedv-vtor&open&1\
Дата предложения	-	06.04.2006	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Телефон	-	-	9566636	9566636	9566636	9566636
Цена	руб.	-	4 443 792	4 860 398	5 138 135	4 249 376
Площадь	кв. м	78,5	60	65	64,7	52
Цена за единицу	руб./кв. м		74 063	74 775	79 415	81 719
Общие процентные корректировки						
Корректировка на торг	%		**7,00%**	**7,00%**	**7,00%**	**7,00%**
Величина корректировки	руб./кв. м		5 184	5 234	5 559	5 720
Скорректированная цена	руб./кв. м		68 879	69 541	73 856	75 998
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Корректировка на имущественные права	%	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Величина корректировки	руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 879	69 541	73 856	75 998
Тип сделки		Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Корректировка на тип сделки	%	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Величина корректировки	руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 879	69 541	73 856	75 998
Местоположение объекта	-	Г. Москва, ул. Винокурова 5/6, корп. 2, квартира 40	Г. Москва, Нагатинская набережная, 10	Г. Москва, Днепропетровская ул., 7-1	Г. Москва, Чертановская ул., 16-1	Г. Москва, Днепропетровская ул., 35-2
Корректировка на местоположение	%	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Величина корректировки	руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 879	69 541	73 856	75 998

Тип санузла		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка	**%**		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Величина корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		68879	69541	73856	75998
Вид из окон		Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на видовые характеристики			**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Величина корректировки			0	0	0	0
Скорректированная цена			68879	69541	73856	75998
Наличие балкона (лоджии)	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона	**%**		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		68 879	69 541	73 856	75 998
Площадь кухни		8,9	6	7	7	6
Корректировка на площадь кухни			**0%**	**0,00%**	**0%**	**0%**
Величина корректировки			0 ₽	0 ₽	0 ₽	0 ₽

Скорректированная цена			68 879 ₽	69 541 ₽	73 856 ₽	75 998 ₽
Тип дома	-	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Корректировка на тип дома	%	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Величина корректировки	руб./кв.м	-	0,00 ₽	0,00 ₽	0,00 ₽	0,00 ₽
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 879	69 541	73 856	75 998
Этаж квартиры	-	5	5	2	12	3
Этажность дома	-	5	14	17	17	14
Корректировка	%	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Величина корректировки	руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 879	69 541	73 856	75 998
Площадь	кв.м	***78,5***	***60***	***65***	***65***	***52***
Корректировка	%	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Величина корректировки	руб./кв.м	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 879	69 541	73 856	75 998
Состояние отделки	-	Неизв	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Величина корректировки	руб./кв.м	-	**0**	**0**	**0**	**0**
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 879	69 541	73 856	75 998

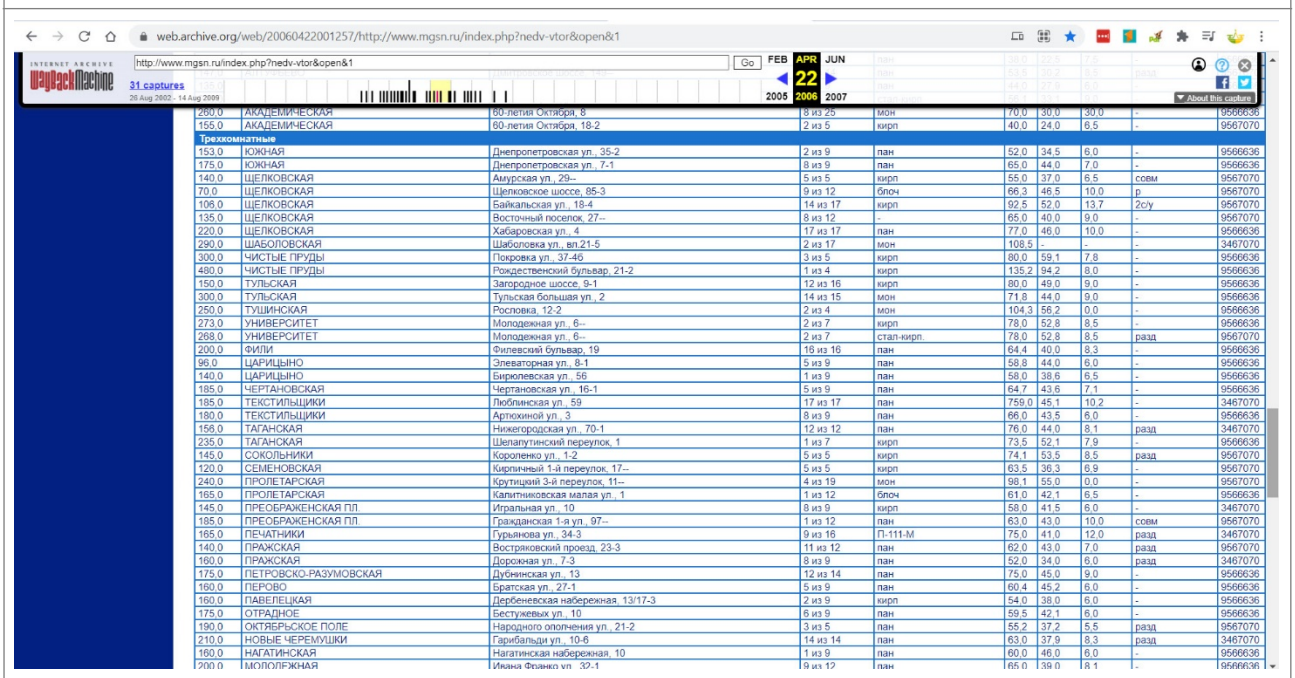
Наличие движимого имущества (мебели / техники)		Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка	%	-	**0,00%**	**0,00%**	**-3,00%**	**0,00%**
Величина корректировки	руб./кв.м	-	0	0	-2 216	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	**68 879**	**69 541**	**71 640**	**75 998**
Вариация ряда (1-min/max)	%	-	**2,93%**			
Количество корректировок	единиц	-	3	3	2	3
Суммарная поправка	%	-	93,00%	93,00%	90,21%	93,00%
Суммарная поправка по модулю	%	-	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Коэффициент соответствия оцениваемому объекту (обратно пропорциональен показателю совокупной корректировки)	%	-	14,29	14,29	14,29	14,29
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	%	-	0,25	0,25	0,25	0,25

Взвешенная стоимость	руб.	-	17 220	17 385	17 910	19 000
Итоговая стоимость за М2	руб	71515				
Стоимость квартиры	руб	5613895,188				
Стоимость квартиры (округление до тысяч)	руб	5614000				

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

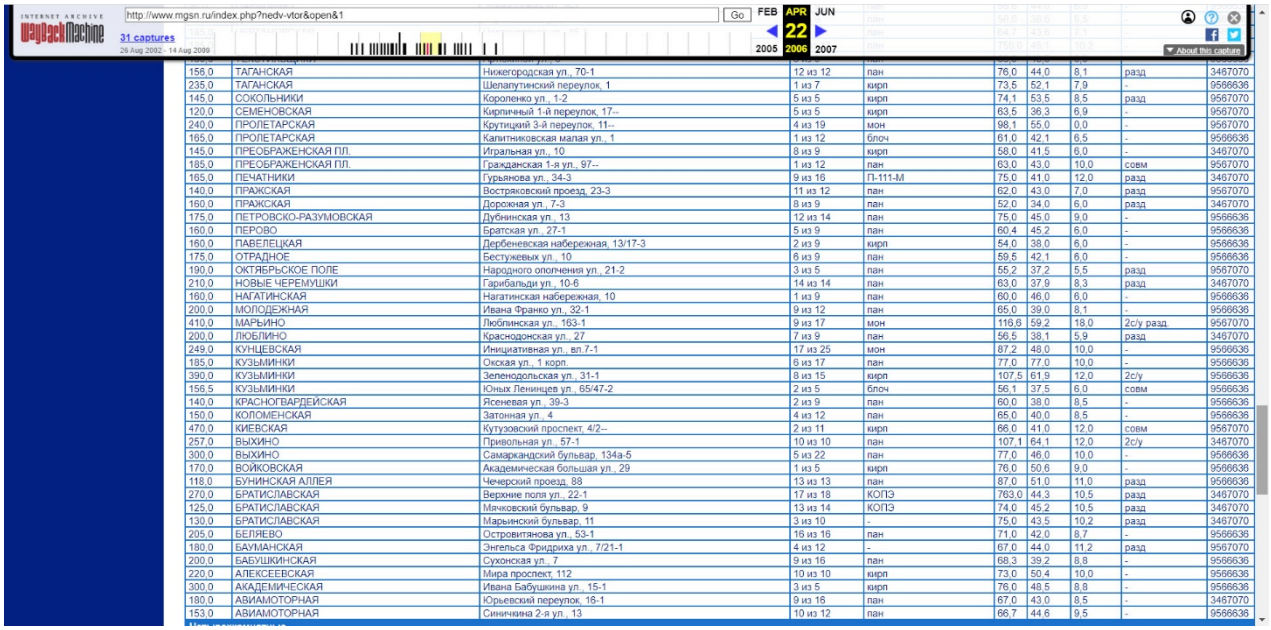
(Материалы заказчика и скриншоты использованных аналогов)

Паспорт Заазчика



260,0	АКАДЕМИЧЕСКАЯ	60-летия Октября, 8	8 из 25	мон	70,0	30,0	30,0	-	9566636
155,0	АКАДЕМИЧЕСКАЯ	60-летия Октября, 18-2	2 из 5	кирп	40,0	24,0	6,5	-	9567070
Трехкомнатные									
153,0	ЮЖНАЯ	Днепропетровская ул., 35-2	2 из 9	пан	52,0	34,5	6,0	-	9566636
175,0	ЮЖНАЯ	Днепропетровская ул., 7-1	8 из 9	пан	65,0	44,0	7,0	-	9566636
140,0	ЩЕЛКОВСКАЯ	Амурская ул., 29--	5 из 5	кирп	55,0	37,0	6,5	совм	9567070
70,0	ЩЕЛКОВСКАЯ	Щелковское шоссе, 85-3	9 из 12	блоч	66,3	46,5	10,0	р	9567070
106,0	ЩЕЛКОВСКАЯ	Байкальская ул., 18-4	14 из 17	кирп	92,5	52,0	13,7	2с/у	9567070
135,0	ЩЕЛКОВСКАЯ	Восточный поселок, 27--	8 из 12	-	65,0	40,0	9,0	-	9567070
220,0	ЩЕЛКОВСКАЯ	Хабаровская ул., 4	17 из 17	пан	77,0	46,0	10,0	-	9566636
290,0	ШАБОЛОВСКАЯ	Шаболовка ул., вл.21-5	2 из 17	мон	108,5	-	-	-	3467070
300,0	ЧИСТЫЕ ПРУДЫ	Покровка ул., 37-46	3 из 5	кирп	80,0	59,1	7,8	-	9566636
480,0	ЧИСТЫЕ ПРУДЫ	Рождественский бульвар, 21-2	1 из 4	кирп	135,2	94,2	8,0	-	9566636
150,0	ТУЛЬСКАЯ	Загородное шоссе, 9-1	12 из 16	кирп	80,0	49,0	9,0	-	9566636
300,0	ТУЛЬСКАЯ	Тульская большая ул., 2	14 из 15	мон	71,8	44,0	9,0	-	9566636
250,0	ТУШИНСКАЯ	Рословка, 12-2	2 из 4	мон	104,3	56,2	0,0	-	9566636
273,0	УНИВЕРСИТЕТ	Молодежная ул., 6--	2 из 7	кирп	78,0	52,8	8,5	-	9566636
268,0	УНИВЕРСИТЕТ	Молодежная ул., 6--	2 из 7	стал-кирп.	78,0	52,8	8,5	разд	9567070
200,0	ФИЛИ	Филевский бульвар, 19	16 из 16	пан	64,4	40,0	8,3	-	9566636
96,0	ЦАРИЦЫНО	Элеваторная ул., 8-1	5 из 9	пан	58,8	44,0	6,0	-	9566636
140,0	ЦАРИЦЫНО	Бирюлевская ул., 56	1 из 9	пан	58,0	38,6	6,5	-	9566636
185,0	ЧЕРТАНОВСКАЯ	Чертановская ул., 16-1	5 из 9	пан	64,7	43,6	7,1	-	9566636
185,0	ТЕКСТИЛЬЩИКИ	Люблинская ул., 59	17 из 17	пан	759,0	45,1	10,2	-	3467070
180,0	ТЕКСТИЛЬЩИКИ	Артюхиной ул., 3	8 из 9	пан	66,0	43,5	6,0	-	9566636
156,0	ТАГАНСКАЯ	Нижегородская ул., 70-1	12 из 12	пан	76,0	44,0	8,1	разд	3467070
235,0	ТАГАНСКАЯ	Шелапутинский переулок, 1	1 из 7	кирп	73,5	52,1	7,9	-	9566636
145,0	СОКОЛЬНИКИ	Короленко ул., 1-2	5 из 5	кирп	74,1	53,5	8,5	разд	9567070
120,0	СЕМЕНОВСКАЯ	Кирпичный 1-й переулок, 17--	5 из 5	кирп	63,5	36,3	6,9	-	9567070
240,0	ПРОЛЕТАРСКАЯ	Крутицкий 3-й переулок, 11--	4 из 19	мон	98,1	55,0	0,0	-	9567070
165,0	ПРОЛЕТАРСКАЯ	Калитниковская малая ул., 1	1 из 12	блоч	61,0	42,1	6,5	-	9566636
145,0	ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛ.	Игральная ул., 10	8 из 9	кирп	58,0	41,5	6,0	-	3467070
185,0	ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛ.	Гражданская 1-я ул., 97--	1 из 12	пан	63,0	43,0	10,0	совм	9567070
165,0	ПЕЧАТНИКИ	Гурьянова ул., 34-3	9 из 16	П-111-М	75,0	41,0	12,0	разд	3467070
140,0	ПРАЖСКАЯ	Востряковский проезд, 23-3	11 из 12	пан	62,0	43,0	7,0	разд	9567070
160,0	ПРАЖСКАЯ	Дорожная ул., 7-3	8 из 9	пан	52,0	34,0	6,0	разд	3467070
175,0	ПЕТРОВСКО-РАЗУМОВСКАЯ	Дубнинская ул., 13	12 из 14	пан	75,0	45,0	9,0	-	9566636
160,0	ПЕРОВО	Братская ул., 27-1	5 из 9	пан	60,4	45,2	6,0	-	9566636
160,0	ПАВЕЛЕЦКАЯ	Дербеневская набережная, 13/17-3	2 из 9	кирп	54,0	38,0	6,0	-	9566636
175,0	ОТРАДНОЕ	Бестужевых ул., 10	6 из 9	пан	59,5	42,1	6,0	-	9566636
190,0	ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	Народного ополчения ул., 21-2	3 из 5	пан	55,2	37,2	5,5	разд	9567070
210,0	НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ	Гарибальди ул., 10-6	14 из 14	пан	63,0	37,9	8,3	разд	3467070
160,0	НАГАТИНСКАЯ	Нагатинская набережная, 10	1 из 9	пан	60,0	46,0	6,0	-	9566636
200,0	МОЛОДЕЖНАЯ	Ивана Франко ул., 32-1	9 из 12	пан	65,0	39,0	8,1	-	9566636

Аналоги скрин 1



156,0	ТАГАНСКАЯ	Нижегородская ул., 70-1	12 из 12	пан	76,0	44,0	8,1	разд	3467070
235,0	ТАГАНСКАЯ	Шелапутинский переулок, 1	1 из 7	кирп	73,5	52,1	7,9	-	9566636
145,0	СОКОЛЬНИКИ	Короленко ул., 1-2	5 из 5	кирп	74,1	53,5	8,5	разд	9567070
120,0	СЕМЕНОВСКАЯ	Кирпичный 1-й переулок, 17--	5 из 5	кирп	63,5	36,3	6,9	-	9567070
240,0	ПРОЛЕТАРСКАЯ	Крутицкий 3-й переулок, 11--	4 из 19	мон	98,1	55,0	0,0	-	9567070
165,0	ПРОЛЕТАРСКАЯ	Калитниковская малая ул., 1	1 из 12	блоч	61,0	42,1	6,5	-	9566636
145,0	ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛ.	Игральная ул., 10	8 из 9	кирп	58,0	41,5	6,0	-	3467070
185,0	ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛ.	Гражданская 1-я ул., 97--	1 из 12	пан	63,0	43,0	10,0	совм	9567070
165,0	ПЕЧАТНИКИ	Гурьянова ул., 34-3	9 из 16	П-111-М	75,0	41,0	12,0	разд	3467070
140,0	ПРАЖСКАЯ	Востряковский проезд, 23-3	11 из 12	пан	62,0	43,0	7,0	разд	9567070
160,0	ПРАЖСКАЯ	Дорожная ул., 7-3	8 из 9	пан	52,0	34,0	6,0	разд	3467070
175,0	ПЕТРОВСКО-РАЗУМОВСКАЯ	Дубнинская ул., 13	12 из 14	пан	75,0	45,0	9,0	-	9566636
160,0	ПЕРОВО	Братская ул., 27-1	5 из 9	пан	60,4	45,2	6,0	-	9566636
160,0	ПАВЕЛЕЦКАЯ	Дербеневская набережная, 13/17-3	2 из 9	кирп	54,0	38,0	6,0	-	9566636
175,0	ОТРАДНОЕ	Бестужевых ул., 10	6 из 9	пан	59,5	42,1	6,0	-	9566636
190,0	ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	Народного ополчения ул., 21-2	3 из 5	пан	55,2	37,2	5,5	разд	9567070
210,0	НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ	Гарибальди ул., 10-6	14 из 14	пан	63,0	37,9	8,3	разд	3467070
160,0	НАГАТИНСКАЯ	Нагатинская набережная, 10	1 из 9	пан	60,0	46,0	6,0	-	9566636
200,0	МОЛОДЕЖНАЯ	Ивана Франко ул., 32-1	9 из 12	пан	65,0	39,0	8,1	-	9566636
410,0	МАРЬИНО	Люблинская ул., 163-1	9 из 17	мон	116,6	59,2	18,0	2с/у разд.	9567070
200,0	ЛЮБЛИНО	Краснодонская ул., 27	7 из 9	пан	56,5	38,1	5,9	разд	3467070
249,0	КУНЦЕВСКАЯ	Инициативная ул., вл.7-1	17 из 25	мон	87,2	48,0	10,0	-	9566636
185,0	КУЗЬМИНКИ	Окская ул., 1 корп.	6 из 17	пан	77,0	77,0	10,0	-	9566636
390,0	КУЗЬМИНКИ	Зеленодольская ул., 31-1	8 из 15	кирп	107,5	61,9	12,0	2с/у	9566636
156,5	КУЗЬМИНКИ	Юных Ленинцев ул., 65/47-2	2 из 5	блоч	56,1	37,5	6,0	совм	9566636
140,0	КРАСНОГВАРДЕЙСКАЯ	Ясеневая ул., 39-3	2 из 9	пан	60,0	38,0	8,5	-	9566636
150,0	КОЛОМЕНСКАЯ	Затонная ул., 4	4 из 12	пан	65,0	40,0	8,5	-	9566636
470,0	КИЕВСКАЯ	Кутузовский проспект, 4/2--	2 из 11	кирп	66,0	41,0	12,0	совм	9567070
257,0	ВЫХИНО	Привольная ул., 57-1	10 из 10	пан	107,1	64,1	12,0	2с/у	3467070
300,0	ВЫХИНО	Самаркандский бульвар, 134а-5	5 из 22	пан	77,0	46,0	10,0	-	9566636
170,0	ВОЙКОВСКАЯ	Академическая большая ул., 29	1 из 5	кирп	76,0	50,6	9,0	-	9566636
118,0	БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ	Чечерский проезд, 88	13 из 13	пан	87,0	51,0	11,0	разд	9566636
270,0	БРАТИСЛАВСКАЯ	Верхние поля ул., 22-1	17 из 18	КОПЭ	763,0	44,3	10,5	разд	3467070
125,0	БРАТИСЛАВСКАЯ	Мячковский бульвар, 9	13 из 14	КОПЭ	74,0	45,2	10,5	разд	3467070
130,0	БРАТИСЛАВСКАЯ	Марьинский бульвар, 11	3 из 10	-	75,0	43,5	10,2	разд	3467070
205,0	БЕЛЯЕВО	Островитянова ул., 53-1	16 из 16	пан	71,0	42,0	8,7	-	9566636
180,0	БАУМАНСКАЯ	Энгельса Фридриха ул., 7/21-1	4 из 12	-	67,0	44,0	11,2	разд	9567070
200,0	БАБУШКИНСКАЯ	Сухонская ул., 7	9 из 16	пан	68,3	39,2	8,8	-	9566636
220,0	АЛЕКСЕЕВСКАЯ	Мира проспект, 112	10 из 10	кирп	73,0	50,4	10,0	-	9566636
300,0	АКАДЕМИЧЕСКАЯ	Ивана Бабушкина ул., 15-1	3 из 5	кирп	76,0	48,5	8,8	-	9566636
180,0	АВИАМОТОРНАЯ	Юрьевский переулок, 16-1	9 из 16	пан	67,0	43,0	8,5	-	3467070
153,0	АВИАМОТОРНАЯ	Синичкина 2-я ул., 13	10 из 12	пан	66,7	44,6	9,5	-	9566636

Аналоги скрин 2

Единый жилищный документ Стр. 1

Ф.И.О. гражданина, имеющего право на меры соц. под-ки	Основание предоставления (наименование) мер соц. под-ки: реквизиты документа, подтверждающего право на меры соц. под-ки (удостоверение и т.п.), дата, с которой предоставляются меры соц. под-ки	Размер льготных скидок	Ф.И.О. граждан, проживающих в жилом помещении, на которых распространяются все или часть мер соц. под-ки

(указываются субсидии, а также все льготы, имеющиеся у нанимателя (собственника) и членов его семьи)

Наличие приборов учета: индивидуальный

Задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на 25.02.2021 г. не имеется

М.П.

Ведущий специалист отдела предоставления услуг ведомственного направления Смирнова Марина Борисовна

(подпись) *(Ф.И.О. должностного лица)*

Документ действителен до 26.04.2021 г. *(30 дней с даты выдачи)*

М. П.

Ведущий специалист отдела предоставления услуг ведомственного направления Смирнова Марина Борисовна

(подпись) *(Ф.И.О. должностного лица)*

3

Единый жилищный документ Стр. 2

Паспорт Заказчика
Свидетельство о смерти
Спаравка департамента жилищной политики стр. 2
Справка департамента жилищной политики Стр. 1

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

(документы, регламентирующие деятельность Оценщика)

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

13.04.2018 г. № 2508

Маркелов
Антон Валерьевич

Включен(а) в реестр членов от 13.04.2018 г.
Реестровый номер 2508

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2018 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

000458

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

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 23081
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Маркелов Антон Валерьевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 13.04.2018 года за регистрационным номером № 2508

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.04.2018 г.

Дата составления выписки 13.04.2018 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016671-1 «01» марта 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Маркелову Антону Валерьевичу

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

от «01» марта 2019 г. № 112

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «01» марта 2022 г.

АО «Бланкит», Москва, 2018 г. «Б». Лицензия № 00-00-00/000 ФНС РФ. 7726.202. Тел.: (495) 730-47-42. www.spsco.ru

---

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001896
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 №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	**Маркелов Антон Валерьевич**
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 является 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 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)

Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, 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.

Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:
1. 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.

---

2. 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 С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
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 1144112 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44	**Маркелов Антон Валерьевич** Дата рождения: 12.10.1986 Место рождения: г. Саранск Мордовской АССР Паспорт: 5617 389201 выдан межрайонным ОУФМС России по Пензенской области в г. Нижний Ломов. 23.03.2017 код подразделения: 580-008 Адрес регистрации: 142833, МО, Ступинский район, с. Семеновское, ул. 40 Лет Победы, д.57
От имени Страховщика: _____ **А.Н. Мочалова** **М. П.**	_____ **А.В. Маркелов**

Место выдачи: г. Москва ***Дата выдачи 31.05.2020 г.***

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1715604988

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

Дата оформления полиса «16» апреля 2020 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/КПП: 774375758?/774301001 E – mail: info@volan-m.ru, volanm@mail.ru тел. +7 (495) 972-31-11 р/с 40702810538040023396 банк ПАО Сбербанк России БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	**С 00 часов 00 минут 17.04.2020 г. по 24 часа 00 минут16.04.2021 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **17.04.2020** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**5 000.000.000 (Пять миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**4 770 (Четыре тысячи семьсот семьдесят) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1715604988 от 16.04.2020 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

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

Страхователь **Страховщик**

М.П. *(подпись)* М.П. *(должность, подпись)*

по доверенности № РГ-Д-404/20 от 01.01.2020

ООО «Типография «Бланкиздат» СПб». СПб. 2020 г. Зак. № 2502Л. Тир. 500 000 экз.