



## ОТЧЕТ № 58-15497-515/2022-О

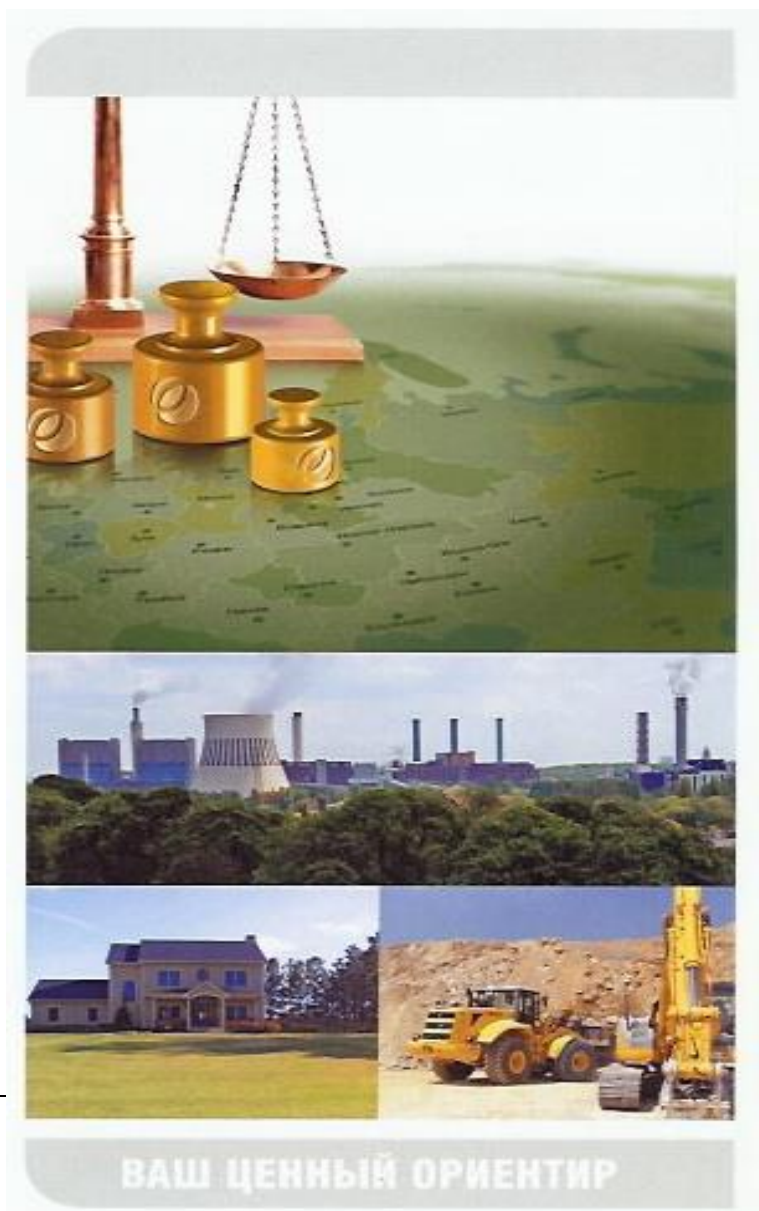
об оценке рыночной стоимости  
недвижимого имущества (квартиры) для  
предоставления в суд, по адресу:  
Московская область, г. Балашиха,  
ул. Мещёра, д.1, кв.6, по состоянию на 01  
марта 2022 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Национальная Фабрика  
Ипотеки» (в интересах АО "ДОМ.РФ")

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 01 марта 2022 г.

МОСКВА  
Март 2022 г.





**ОБИКС**  
17 лет с Вами!

г-ну Исееву Р. М.

Уважаемый Руслан Маратович!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № 58-15497/2019-О от 22.02.2019 г. между ООО «Национальная Фабрика Ипотеки», в лице Генерального директора Исеева Руслана Маратовича и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества (квартиры) расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Мещёра, д. 1, кв. 6.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 01 марта 2022 г. округленно, составляет:

**4 953 000 (четыре миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи рублей)**

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 25.09.14 г. №611, ФСО №9 «Оценка для целей залога» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 01.06.15 г. №327, Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Экспертный совет», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «Экспертный совет».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Генеральный директор

Слуцкий Д.Е.

01 марта 2022 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ .....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ .....	6
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	6
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ .....	6
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
2.5. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	7
2.6. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	7
3. КОЛИЧЕСТВЕННОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	13
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	14
6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	25
6.1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	25
6.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
6.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	27
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	29
7.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	30
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ.....	44
9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	45
10. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:.....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ .....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	57

# 1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчет № 58-15497-515/2022-О от 01 марта 2022 г.

г. Москва

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь без учета летних помещений, кв.м.		Жилая площадь, кв.м.	Площадь кухни, кв.м.	
	Квартира		1	1	34,4		17,7	8,9	
	Наличие неутвержденной перепланировки				Наличие обременений			Характер обременений	
	Нет данных				Да			Ипотека, весь объект	
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность		Год ввода в эксплуатацию		Год капитального ремонта		Физический износ здания, %
	Панельный		3		2013		Нет данных		По расчетам оценщика на дату оценки 7,2%
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район		Населенный пункт			Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	Московская область				г. Балашиха			ул. Мещера, д.1, кв.6	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для предоставления в суд								
Заказчик оценки	ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (в интересах АО "ДОМ.РФ"),ИНН 7706450420, КПП 770801001, ОГРН 1177746942020, р/с: 40702810100000000427, в АО КБ «РУСНАРБАНК», к/с: 30101810145250000466, БИК 044525466								
Основание оценки	Договор № 58-15497/2019-О от 22.02.2019 г.								
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для предоставления в суд. Отчет об оценке не может применяться для иных целей								
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН		Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	ОБИКС		125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр. 1 тел. (495) 380-11-38, (495) 411-22-14		№1057746429696 дата присвоения 15 марта 2005 г.		Наименование страховой компании ООО «Абсолют Страхование», страховой полис №022-073-007472/21, страховая сумма 100 000 000 рублей, срок действия полиса с 02 сентября 2021 г. по 01 сентября 2022г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:					
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний			

Новодворцева Татьяна Александровна, паспорт Серия4619№313383 выдан 05.06.2019 ГУ МВД России по Московской области	6,5	2240	НП «Экспертный совет»	Свидетельство № 2240 от 20 декабря 2016 г	ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-007720/21 от 26.11.2019 г., сроком действия с 12 декабря 2021 г. по 11 декабря 2022 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.	Диплом № 2310 "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", выдан 30.04.2016 «Образовательная организация дополнительного профессионального образования » «Международная академия экспертизы и оценки»
Даты	Осмoтpа oбъeктa		Oцeнки		Cocтaвляeния oтчeтa	
	-		01 мapтa 2022 г.		01 мapтa 2022 г.	
Рeзултaтaты pасчeтa pынoчнoй cтoимocти пpи пpимeнeнии	Cpaвнитeльнoгo пoдxoдa (в рублeй)		Дoхoднoгo пoдxoдa (в рублeй)		Зaтpaтнoгo пoдxoдa (в рублeй)	
	4 953 000		oбoснoвaннo нe пpoвoдилcя		oбoснoвaннo нe пpoвoдилcя	
Итoгoвoe знaчeниe cтoимocти	Pынoчнaя cтoимocть (в рублeй)					
	4 953 000 (чeтыpe миллиoнa дeвятьcoт пятьдeсaт тpи тыcячeи рублeй)					

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик



Новодворцева Т.А.

Отчет утвердил генеральный директор



Слущкий Д.Е.



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1. Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Объект оценки	Квартира, общей площадью, без учета летних помещений 34,4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество (Квартира)
Месторасположение имущества:	Московская область, г. Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Существующие ограничения права:	Ипотека, весь объект
Правообладатели оцениваемого объекта	Санина Виктория Александровна
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости для предоставления в суд
Период проведения оценки:	01 марта 2022 г. - 01 марта 2022 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	01 марта 2022 г.
Основание для оказания услуг:	Договор №58-15497/2019-О от 22.02.2019 г.
Общая площадь объекта оценки без учета летних помещений:	34,4 кв. м.
Официальный курс валюты на дату оценки:	93,5589 руб./долл. США
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	Федеральные стандарты №1, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральные стандарты №2, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральные стандарты №3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральные стандарты №7, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Федеральные стандарты №9, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №327; Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 Стандарт АИЖК; Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	4 953 000 рублей
Рыночная стоимость	4 953 000 руб./ 52 900 долл. США

### 2.2. Сведения о заказчике

Заказчик	ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (в интересах АО "ДОМ.РФ"), ИНН 7706450420, КПП 770801001, ОГРН 1177746942020, р/с: 40702810100000000427, в АО КБ «РУСНАРБАНК», к/с: 30101810145250000466, БИК 044525466
Адрес местонахождения (прописки)	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 11 А, стр. 1, эт.2, пом.II, ком 45

### 2.3. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной	Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» в лице
------------------------	---

компании с указанием организационно-правовой формы	генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича.
Юридический адрес	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1.
Почтовый адрес	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
ОГРН	№ 1057746429696 дата присвоения 15 марта 2005 года
Банковские реквизиты	ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», к/с 30101810445250000360, БИК 044525360
Контактные телефоны	телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14
e-mail	info@obiks.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании ООО «Абсолют Страхование», страховой полис №022-073-007472/21, страховая сумма 100 000 000 рублей, срок действия полиса с 02 сентября 2021 г. по 01 сентября 2022г.

#### 2.4. Сведения об оценщике

<b>Оценщик</b>	<b>Новодворцева Татьяна Александровна</b>
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №022838-1 от 25 июня 2021г., по направлению «Оценка недвижимости», выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 25.06.2021 №205, действует до 25.06.2024г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом № 2310 "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", выдан 30.04.2016 «Образовательная организация дополнительного профессионального образования» «Международная академия экспертизы и оценки»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 2240 от 20 декабря 2016 г
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-007720/21 от 26.11.2019 г., сроком действия с 12 декабря 2021 г. по 11 декабря 2022 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2015г.

#### 2.5. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

<b>ФИО</b>	<b>Не привлекались</b>
Место работы, наименование организации, должность	-
Квалификация по диплому	-
Степень участия	-

#### 2.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих ограничительных условий и допущений:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме, оговоренных в отчете.

3. Оценщик не производил обмер комнат, лоджии и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. 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.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчете.

8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, предназначено для принятия решения в имущественном споре в соответствии с целями, указанными в Договоре и в Отчете.



### 3. КОЛИЧЕСТВЕННОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является жилая квартира, расположенная по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6.

Жилой дом, в котором находится объект оценки, располагается на расстоянии от м. Новокосино, 20-25 мин.транспортом . В районе месторасположения объекта - высокая плотность застройки окружения, типичное использование окружающей недвижимости – жилые дома, объекты торгового и социального назначения.

Район расположения объекта оценки обладает развитой транспортной и социальной инфраструктурой. Обеспеченность маршрутами наземного транспорта – на хорошем уровне.

Территория освещена, регулярно убирается коммунальными службами, благоустроена.

На основании вышеизложенного Оценщиком сделан вывод о достаточно выгодном месторасположении оцениваемого объекта; жилая недвижимость в данном районе пользуется спросом, как со стороны арендаторов, так и покупателей недвижимости.

Месторасположение дома, где находится оцениваемая квартира, указано на нижеприведенной схеме (отмечено указателем).

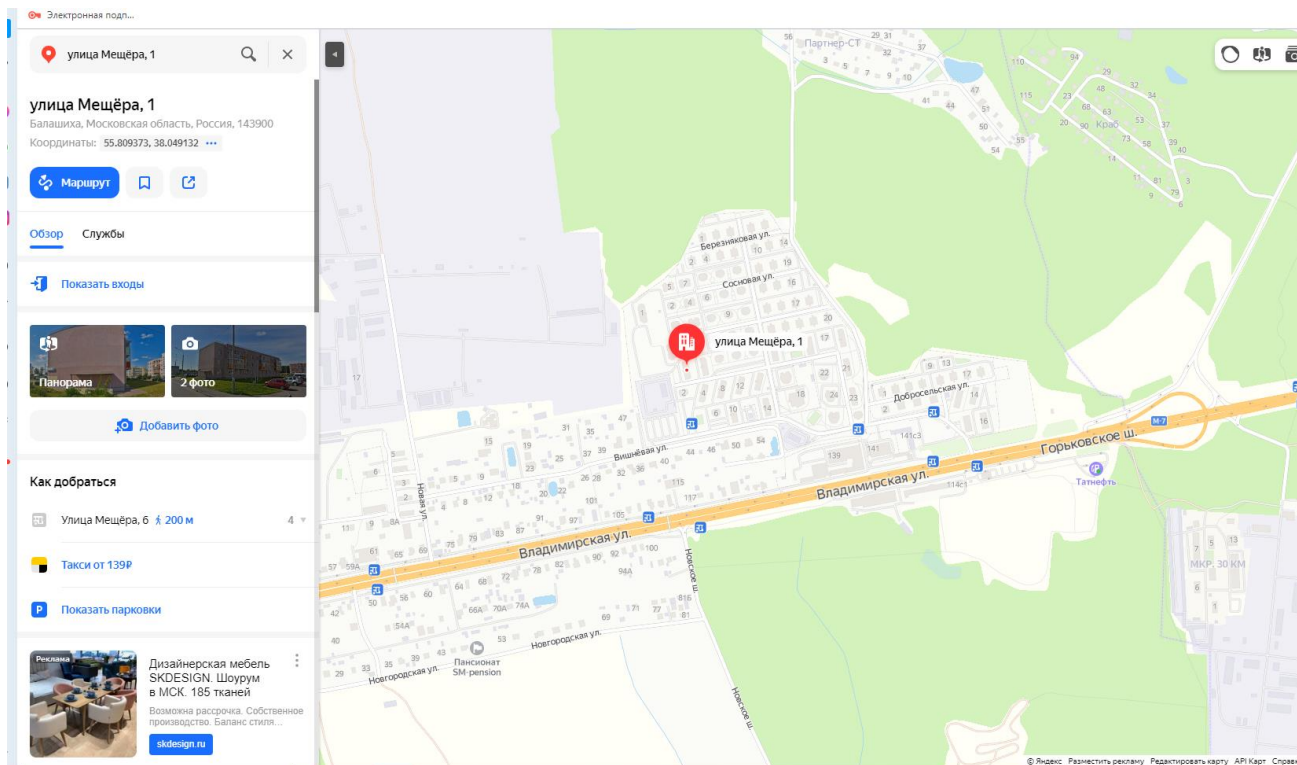


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки на карте

**Таблица 3.1. Характеристика местоположения объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6
Транспортная доступность	м. Новокосино, 20-25 мин.транспортом
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошее
Близость к скоростным магистралям	Шоссе Энтузиастов
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Магазины, банки, школа, д/сад, предприятия службы быта, аптека, поликлиника, спорткомплекс, зона отдыха
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая, район с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Район преимущественно жилой застройки с объектами социального назначения
Состояние прилегающей территории	Хорошее

**Таблица 3.2. Общая характеристика здания**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	3-х этажный панельный жилой дом
Год постройки, год последнего капитального ремонта	2013
Материал наружных стен	Панельный
Материал перекрытий	Железобетонные
Тип фундамента	Ленточный
Состояние здания	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение
Водоснабжение	Холодное и горячее водоснабжение от центральной водопроводной сети
Отопление	Централизованное
Электроснабжение	Централизованное
Водоотведение	Центральная канализация
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	На прилегающей территории
Количество этажей в здании	3
Состояние подъезда	Хорошее
Состояние кровли	Хорошее, без протечек
Информация об аварийности здания	Здание не ветхое, не находится в аварийном состоянии
Ликвидность объекта	Средняя
Срок экспозиции, мес.	2-4
Дополнительная существенная информация	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию и капитальный ремонт <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Данное утверждение принято, поскольку на дату оценки постановление Правительства Москвы о сносе, реконструкции и капитальном ремонте дома, в котором расположен объект оценки, не было опубликовано.

## Определение физического износа здания

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.

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

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных ступлях при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

Источник: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniy/>

Фактический возраст здания, лет	9
Срок службы, лет	125
Остаточный срок службы, лет	116
Физический износ (с учетом срока амортизации, по данным оценочной компании), %	<p>Физический износ, рассчитанный оценщиком, составляет 7,2%</p> <p>Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: <math>I(\%) = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \times 100</math>, где</p> <p>ЭВ – эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.</p> <p>ЭЖ – типичный срок экономической жизни объекта.</p> <p>Типичный срок экономической жизни здания определялся по методике Кузина Н.Я. <sup>2</sup></p> <p>Расчет: <math>(2022 - 2013) / 125 \times 100 = 7,2\%</math></p>

Источник: документы БТИ, сайт <https://www.reformagkh.ru/>, данные Заказчика и визуальный осмотр.

<sup>2</sup> Кузин Н.Я., Рыночный подход к оценке стоимости здания и сооружений. М.: Издательство Ассоциация строительных вузов, 1998.

**Таблица 3.3. Характеристика квартиры<sup>3</sup>**

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Этаж расположения	1
Общая площадь без учета летних помещений, кв.м.	34,4
Жилая площадь, кв.м.	17,7
Площадь кухни, кв.м.	8,9
Количество комнат в квартире	1
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков, м.	2,60
Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м	16,7
Количество и тип санузлов	Радельный
Наличие балкона/лоджии	Нет
Вид из окна	Во двор
Дополнительные системы безопасности	Домофон в подъезде, металлическая дверь в квартиру
Тип отделки	Современный
Наличие протечек на потолках	Отсутствуют
Наличие сантехнического оборудования	Сантехническое оборудование установлено исправное
Данные о перепланировке	Нет данных
Отражение перепланировки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Нет данных
Наличие обременений	Да
Дополнительная существенная информация	Электрическая плита на кухне
Текущее использование	По прямому назначению
Собственники квартиры	Санина Виктория Александровна

<sup>3</sup>Источник: документы БТИ, сайт <https://www.reformagkh.ru>, данные Заказчика и визуальный осмотр.

#### 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, 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 физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

## 5.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

*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.*

### Основные экономические и социальные показатели РФ. Январь - Март 2021 года.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106967,5 <sup>1)</sup>	97,0	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 <sup>2)</sup>	98,6	102,1
1) Вторая оценка. 2) Оперативные данные.			

	Март 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Справочно		
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		март 2020 г. в % к марту 2019 г.	февралю 2020 г.	I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Индекс промышленного производства		101,1	112,2	98,7	102,2	107,4	102,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	319,2	100,1	143,6	100,4	103,0	144,3	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,1	103,9	110,1	100,4	93,2	105,4	96,1
в том числе железнодорожного транспорта	227,0	105,5	115,9	102,0	92,9	108,9	95,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3052,8	96,6	109,2	98,4	106,9	111,4	104,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,3	101,4	104,2	95,7	93,7	97,0	98,1
Индекс потребительских цен		105,8	100,7	105,6	102,5	100,6	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,0	103,6	111,1	96,8	98,7	98,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,1 <sup>3)</sup>	116,4	95,6	121,4	99,1	101,8	95,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,7 <sup>3)</sup>	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.	88,8	99,6	91,8
3) Предварительные данные.							



	Февраль 2021 г.	В % к		Январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.	январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	51229	107,8	102,5	107,1	108,1	100,8	108,8
реальная		102,0	101,7	101,6	105,7	100,5	106,3

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2019 г. и вторая оценка ВВП за 2020 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

Индекс промышленного производства в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2021 г. - 98,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,4%, в I квартале 2021 г. - 92,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в I квартале 2021 г. - 100,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,0%, в I квартале 2021 г. - 109,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в I квартале 2021 г. - 111,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 319,2 млрд рублей, в I квартале 2021 г. - 714,6 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2021 г. составил 649,2 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 1588,4 млрд рублей, или 100,2%.

В марте 2021 г. возведено 622 многоквартирных дома. Населением построено 27,7 тыс. жилых домов. Всего построено 82,4 тыс. новых квартир. В I квартале 2021 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 72,2 тыс. жилых домов. Всего построено 228,0 тыс. новых квартир.

В I квартале 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1367,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 634,7 млрд, автомобильного - 62,5 млрд, морского - 8,5 млрд, внутреннего водного - 6,2 млрд, воздушного - 2,0 млрд, трубопроводного - 653,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 3052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 8646,0 млрд рублей, или 98,4%.

В марте 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в марте 2020 г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

В марте 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,8% (в марте 2020 г. - на 1,0%).

Цены на непродовольственные товары в марте 2021 г. выросли на 0,7% (в марте 2020 г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на услуги в марте 2021 г. увеличились на 0,4% (в марте 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2021 г. составила 17599,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,9% (с начала года - на 2,1%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце марта 2021 г. составила 24247,6 рубля и за месяц увеличилась на 0,5% (с начала года - на 1,6%), в Санкт-Петербурге - 18744,6 рубля и за месяц выросла на 1,1% (с начала года - на 2,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2021 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2021 г. составила 51229 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,8%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в марте 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В феврале 2021 г. в общей численности занятого населения 32,4 млн человек, или 45,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданскоправового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2021 г. составило 33,8 млн человек и было больше, чем в феврале 2020 г., на 241 тыс. человек, или на 0,7%.

Источник информации: <http://www.gks.ru>

### **Принцип ценообразования**

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшими предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

## *ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2020Г.*

Резкий рост цен на вторичное жилье в 2020 г. и дефицит ликвидного предложения продолжают оказывать негативное влияние на спрос. За МКАД, где уровень цен ниже, чем в «старой» Москве, покупатели более активны, но и им не из чего выбирать.

### **Спрос**

В январе 2021 г. управление Росреестра по Москве зарегистрировало 7 606 переходов прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья. По сравнению с декабрем показатель снизился на 62,2%, относительно января прошлого года – на 4,6%.

По данным «Инкома», в «старой» Москве падение спроса было более существенным. В январе компания получила на 35% меньше авансов от покупателей, чем годом ранее. А в сравнении с декабрем актуальный спрос снизился в два раза.

«Один из факторов, который сдерживает активность покупателей, – значительный рост цен на вторичном рынке столицы в прошлом году. В масс-маркете стоимость квартир увеличилась в среднем на 20%, в отдельных районах – на 30%. Можно уверенно сказать, что нынешний уровень цен не соответствует экономической реальности. Из-за этого некоторые потенциальные покупатели пока откладывают выход на сделку, надеясь, что ценники начнут опускаться», - говорит Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость». (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам 2020 года».)

Еще одна причина – дефицит ликвидного предложения. По итогам 2020-го объем экспозиции в массовых сегментах сократился на 30%, напоминает Шлома: «Более того, столь ограниченное предложение, какое мы видим сейчас на «вторичке», препятствует понижению цен. Понимая, что покупателям сейчас крайне сложно найти подходящий вариант, продавцы не соглашаются на уступки в цене».

Новая Москва и Подмоскowie также страдают от недостатка предложения, но за МКАД спрос выше, чем в «старой» Москве. Офис продаж «Century 21 Римарком» в Троицке в январе собрал примерно столько же авансов и провел такое же количество сделок, как в декабре. А относительно января 2020 г. спрос увеличился на 50%, говорит Анна Руденко, директор офиса продаж.

По словам вице-президента Гильдии риелторов Московской области, гендиректора АН «Удачный выбор» (Московская область) Ольги Власовой, в Подмоскowie «вызванный отсутствием объектов рост цен привел покупателей в некоторое оцепенение». Тем не менее в последнюю декаду января покупательская активность вернулась на декабрьский уровень. В годовом выражении спрос увеличился на 10-12% - даже несмотря на недельный сбой в Росреестре, который не позволял регистрировать объекты быстро.

Февраль, скорее всего, окажется успешнее января. Согласно статистике «Инкома», в первой половине февраля покупатели внесли столько же авансов за покупку вторичного жилья в Москве, сколько и в феврале 2020 г. В Подмоскowie, по оценке Ольги Власовой, первая половина февраля по уровню спроса опередила предыдущий месяц на 10-15% благодаря стабилизации цен и увеличению числа объектов в экспозиции. В Новой Москве активность покупателей тоже остается высокой – в годовом выражении спрос вырос примерно в 1,5 раза, отмечает Анна Руденко.

#### Предложение

Согласно подсчетам «Инкома», объем предложения в «старой» Москве по итогам января сократился на 16,9% в годовом выражении и на 10,5% - в месячном. Специалисты «Азбуки Жилья», напротив, зафиксировали рост числа и площади выставленных на продажу квартир по сравнению с декабрем - на 9 и 7% соответственно. При этом, по данным компании, относительно начала прошлого года число квартир на рынке уменьшилось на 51%, а их суммарная площадь снизилась на 53%.

За МКАД - в Подмоскowie и Новой Москве – предложение по сравнению с началом прошлого года также сократилось примерно в два раза, говорят Анна Руденко и Ольга Власова. Их оценку подтверждает «Азбука Жилья»: по информации компании, количество и площадь квартир на рынке области уменьшились на 53%.

«Катастрофическая нехватка» квартир в начале января приводила к срыву сделок - покупателям было нечего предложить, рассказывает Ольга Власова. Ситуация выправилась только к концу января, когда на фоне роста цен объем предложения восстановился до показателей конца прошлого года.

#### Цены



Несмотря на сохраняющийся дефицит предложения, темпы роста цен на жилье снизились. По данным аналитического центра [www.imn.ru](http://www.imn.ru), за первый месяц 2021 г. стоимость метра на вторичном рынке «старой» Москвы увеличилась на 0,7% и вплотную приблизилась к отметке 209 000 руб. В Новой Москве жилье подорожало на 0,8% до 167 700 руб. за кв. м, в Подмоскowie - на 0,6% (109 150 руб.). Для сравнения: в декабре 2020 г. цены на «вторичку» в перечисленных локациях увеличились на 3,5%, 3,3% и 2,7% соответственно. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам января 2021 года»).

«Азбука Жилья» и вовсе зафиксировала снижение средней стоимости квартиры в «старой» Москве. По данным агентства, в январе средняя цена старомосковской квартиры составляла 25,33 млн руб. – на 1,5% меньше, чем в декабре. В Подмоскowie соответствующий показатель увеличился на 5% и достиг 6,97 млн руб., рассказывает Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости «Азбука Жилья»

При этом лишь 58% старомосковских квартир в январе было продано с дисконтом, а средний размер скидки составил 3,9% - по данным «Инкома», это минимальные значения за все время систематических наблюдений компании за ними (с начала 2016 г.). Распространенность и величина дисконтов упали в связи с текущей конъюнктурой вторичного рынка жилья, в том числе с заметным сокращением объема предложения, говорит Сергей Шлома.

Для сравнения: в январе 2020 г. 74% сделок заключались с дисконтом, а среднее значение скидки находилось на уровне 6,3%. В декабре данные показатели были равны 60% и 4,1% соответственно.

В Новой Москве, где спрос тоже превышает предложение, «говорить о серьезных скидках для покупателей не приходится», отмечает Анна Руденко. Дисконт можно получить, только если сделка не является альтернативной и квартира покупается за наличные. «Вот здесь уже можно рассчитывать на серьезный дисконт – от 200 до 500 тыс. руб. В процентном выражении в отдельных случаях покупателям с наличными деньгами удастся добиться скидки в размере до 10%. Но все же такой дисконт скорее исключение, чем правило. Более реальная цифра дисконта при покупке квартиры за наличные – примерно 5%», - рассказывает риелтор.

В Подмоскowie уровень скидок в январе соответствовали декабрьскому уровню – то есть в лучшем случае не превышал нескольких процентов. «Но опять же, относится это к первой и последней декадам месяца. В середине же января продавцы, воодушевленные ростом цен, возвращали авансы, срывая сделки (особенно альтернативные), и выходили на рынок с новой ценой на объект. Понятно, что вести разговоры о дисконте в этой ситуации они не считали необходимым», - отмечает Ольга Власова.

### Сроки экспозиции

На фоне явного дефицита предложения сокращаются сроки экспозиции квартир. На рынке «старой» Москвы средний срок реализации объекта в январе 2020 г. составлял 151 день, в январе 2021 г. – 118 дней (-22%), подсчитали специалисты компании «Инком-Недвижимость».

В Новой Москве вторичная квартира в зависимости от ее состояния, местоположения и других характеристик продавалась в январе от нескольких дней до 3-4 недель. При том что годом ранее даже ликвидные объекты могли простоять на рынке около месяца, напоминает Анна Руденко.

Срок экспозиции подмосковных квартир также уменьшился – по сравнению с декабрем на 10-20% в зависимости от муниципалитета. «Дефицит предложения заставил покупателей принимать решение о приобретении жилья в минимальные сроки, иначе можно было остаться ни с чем», - резюмирует Ольга Власова.

*Источник информации: <http://irn.ru/>*

### Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам апреля 2021 года

Цены на недвижимость в Москве ( <a href="http://www.irn.ru">www.irn.ru</a> )	Апр 21	Мар 21
Индекс стоимости жилья, Р/м <sup>2</sup>	217 755	+1,2%
Индекс стоимости жилья, \$/м <sup>2</sup>	2 852	-2,2%
Индекс стоимости жилья, €/м <sup>2</sup>	2 393	-1,8%

Стоимость жилья на вторичном рынке «старой» Москвы продолжает расти, но темпы подорожания снизились, а структура роста изменилась - дорогие сегменты рынка догоняют более дешевые.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), вторичные квартиры в «старой» Москве подорожали в апреле на 1,2% - до 217 760 руб. за кв. м в среднем. Для сравнения: за март квадратный метр прибавил 1,8%. В долларах, на фоне ослабления рубля, вторичное жилье подешевело на 2,2% до \$2 850 за кв. м.

Локомотивами рынка остаются дешевые сегменты, но дорогие буквально «дышат им в затылок». Фактически, дорогое жилье, отстававшее от рынка весь прошлый год, нагоняет более дешевое - так всегда бывает после бурного роста цен. Например, среди типов жилья кирпичные пятиэтажки по-прежнему лидируют по темпам роста цен, однако на второе место вышли современные монолитно-кирпичные дома, которые были аутсайдерами все предыдущие месяцы. Замыкает тройку лидеров тоже далеко не самый бюджетный сегмент – современная панель. Аналогичная ситуация складывается и при рассмотрении ценовой динамики в разрезе комнатности: больше всего прибавили однокомнатные квартиры, но сразу за ними следуют многокомнатные.

Что касается динамики цен по географии, то здесь впервые за долгое время Центральный округ показал себя лучше рынка в среднем. По итогам апреля ЦАО разделил третье место с самым дешевым географическим сегментом «старой» Москвы – районами за МКАД. Дорогие Юго-Западный и Западный округа не сильно отстали от лидеров, но возглавляют рейтинг демократичные локации – Северный и Северо-Восточный округа.

Цены на жильё по типам домов ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	РУБ	USD	EUR	Апр 21	Мар 21
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				192 681	+0,9%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				194 222	+0,8%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				205 567	+1,5%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				220 829	+2,3%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				232 254	+1,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				221 192	+1,9%
Все панельные и блочные дома				197 490	+1,1%
Все монолитные и кирпичные дома				224 758	+1,7%

Цены на жильё по комнатности ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	РУБ	USD	EUR	Апр 21	Мар 21
Однокомнатные квартиры				220 389	+1,6%
Двухкомнатные квартиры				216 356	+1,2%
Трехкомнатные квартиры				207 424	+1,0%
Многокомнатные квартиры				219 843	+1,4%

Цены на жильё по округам ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	РУБ	USD	EUR	Апр 21	Мар 21
Центральный округ				340 032	+1,6%
Юго-Западный округ				245 640	+1,4%
Западный округ				238 980	+1,3%
Северо-Западный округ				224 957	+0,5%
Северный округ				213 770	+2,3%
Восточный округ				198 195	+0,6%
Южный округ				197 519	+1,2%
Северо-Восточный округ				195 151	+2,0%
Юго-Восточный округ				185 464	+1,2%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irm.ru)	руб USD EUR	Апр 21	Мар 21
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		316 282	-0,8%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир		163 335	+1,9%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		1,94	-2,7%

Индексы ожидания и доходности (www.irm.ru)	Апр 21	Мар 21
Индекс ценового ожидания ? Темп изменения цен на жильё	+1,1 %/мес.	-0,3%
Индекс доходности жилья ? Сравнение жилья с банковским депозитом	5,6 б.деп.	-0,3 б.д.

Цены на вторичное жильё все еще растут, но этот рост носит во многом догоняющий характер. В период ажиотажа дешёвые, а значит, более ликвидные сегменты сильно вырвались вперед, и теперь дорогое жильё наверстывает упущенное. При этом спрос на рынке существенно снизился по сравнению с концом прошлого года. Цены, надутые дешёвой ипотекой и деньгами с банковских вкладов, слишком сильно оторвались от уровня платежеспособного спроса – многие потенциальные покупатели вынуждены отказываться от сделок, так как не могут подобрать объект по карману. На этом фоне, вполне возможно, вторичный рынок уже в обозримом будущем ждет стагнация. Тем более, что Центробанк отказался от мягкой денежно-кредитной политики, которая и спровоцировала рост цен на недвижимость, и начал энергично повышать ключевую ставку. Впрочем, краткий всплеск спроса со стороны ипотечников, пытающихся вскочить в последний вагон дешёвой ипотеки, тоже нельзя исключать.

## 6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Термины и определения

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

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по 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.

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

**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Таблица 6.1. Градация ликвидности для жилой недвижимости:**

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Подходы к оценке:** Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297)

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

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

**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.

**Экологическая обстановка в районе** связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км. от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км. от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км. от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

**Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** – в радиусе 1 км. от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км. от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км. от Объекта нет указанных объектов.

**Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)** (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой. Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная - район с развитой инфраструктурой)

**Транспортная доступность** (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

**Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):** Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

## **6.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки;
2. Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;



4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

### **6.3. Описание процесса оценки**

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

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. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Т.о., в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

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

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует

сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

## 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем

принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

#### **7.1. Источники информации, используемые в отчете об оценке**

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Москва, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Инком-недвижимость», «Миэль-недвижимость» и др.; еженедельного журнала «Недвижимость и цены»; периодических изданий «Из рук в руки», «Квартира, дача, офис» и базы данных недвижимости «WinNER», Sob.ru Недвижимость. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных ofertах, по следующим адресам и ссылкам: <http://www.cian.ru>

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Так как предложение аналогичных квартир на рынке жилой недвижимости ограничено, оценщик посчитал корректным использовать при расчете рыночной стоимости данные по 5-и объектам – аналогам.

**Таблица 7.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом**

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6	Московская область, Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Мещера, 4	Московская область, Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Мещера, 3	Московская область, Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Сосновая, 1	Московская область, Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Мещера, 1	Московская область, Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Мещера, 8
Источник информации		<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/269095128/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/269095128/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/270700494/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/270700494/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/265118209/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/265118209/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/270327532/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/270327532/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/267912545/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/267912545/</a>
Цена квартиры , руб.		<b>5 100 000,00</b>	<b>5 100 000,00</b>	<b>5 220 000,00</b>	<b>5 500 000,00</b>	<b>5 350 000,00</b>
Общая площадь, без учета летних помещений, кв.м.	<b>34,4</b>	<b>33,1</b>	<b>35,0</b>	<b>37,0</b>	<b>34,4</b>	<b>34,4</b>
<b>Цена 1 кв.м., руб.</b>		<b>154 078,55</b>	<b>145 714,29</b>	<b>141 081,08</b>	<b>159 883,72</b>	<b>155 523,26</b>
Элемент сравнения						
<u>Передаваемые права на объект</u>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		<b>154 078,55</b>	<b>145 714,29</b>	<b>141 081,08</b>	<b>159 883,72</b>	<b>155 523,26</b>
<u>Финансовые условия</u>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		<b>154 078,55</b>	<b>145 714,29</b>	<b>141 081,08</b>	<b>159 883,72</b>	<b>155 523,26</b>
<u>Условия продажи</u>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		<b>154 078,55</b>	<b>145 714,29</b>	<b>141 081,08</b>	<b>159 883,72</b>	<b>155 523,26</b>
<u>Поправка на торг</u>						
Корректировка		-4,1%	-4,1%	-4,1%	-4,1%	-4,1%
Величина корректировки, руб.		-6 317,22	-5 974,29	-5 784,32	-6 555,23	-6 376,45

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость		147 761,33	139 740,00	135 296,76	153 328,49	149 146,81
Дата продажи (предложения)	01 марта 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		147 761,33	139 740,00	135 296,76	153 328,49	149 146,81
Местоположение	м. Новокосино, 20-25 мин. транспортом	м. Новокосино, 20-25 мин. транспортом	м. Новокосино, 20-25 мин. транспортом	м. Новокосино, 20-25 мин. транспортом	м. Новокосино, 20-25 мин. транспортом	м. Новокосино, 20-25 мин. транспортом
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		147 761,33	139 740,00	135 296,76	153 328,49	149 146,81
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		147 761,33	139 740,00	135 296,76	153 328,49	149 146,81
Этаж расположения	1	1	4	1	1	4
Всего этажей в доме	3	3	4	3	3	4
Корректировка		0,0%	-1,0%	0,0%	0,0%	-1,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	-1 397,40	0,00	0,00	-1 491,47
Скорректированная стоимость		147 761,33	138 342,60	135 296,76	153 328,49	147 655,34
Общая площадь, без учета летних помещений, кв.м.	34,4	33,1	35,0	37,0	34,4	34,4
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		147 761,33	138 342,60	135 296,76	153 328,49	147 655,34
Площадь кухни, кв.м.	8,9	7,0	8,5	9,0	9,0	6,0



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		<b>147 761,33</b>	<b>138 342,60</b>	<b>135 296,76</b>	<b>153 328,49</b>	<b>147 655,34</b>
<u>Вид из окон</u>	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		<b>147 761,33</b>	<b>138 342,60</b>	<b>135 296,76</b>	<b>153 328,49</b>	<b>147 655,34</b>
<u>Наличие балкона/лоджии</u>	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Есть
Корректировка		0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	-6 764,84	0,00	-7 382,77
Скорректированная стоимость		<b>147 761,33</b>	<b>138 342,60</b>	<b>128 531,92</b>	<b>153 328,49</b>	<b>140 272,57</b>
<u>Санузел</u>	Радельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Корректировка		0,0%	0,0%	-1,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	-1 285,32	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		<b>147 761,33</b>	<b>138 342,60</b>	<b>127 246,60</b>	<b>153 328,49</b>	<b>140 272,57</b>
<u>Тип отделки</u>	Современный	Современный	Современный	Современный	Современный	Современный
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		<b>147 761,33</b>	<b>138 342,60</b>	<b>127 246,60</b>	<b>153 328,49</b>	<b>140 272,57</b>
Определение весовых коэффициентов						
Общая чистая коррекция, руб./кв.м.		<b>-6 317,22</b>	<b>-7 371,69</b>	<b>-13 834,48</b>	<b>-6 555,23</b>	<b>-15 250,69</b>
в % от цены продажи		<b>-4,10</b>	<b>-5,06</b>	<b>-9,81</b>	<b>-4,10</b>	<b>-9,81</b>
Общая валовая коррекция, руб./кв.м.		<b>6 317,22</b>	<b>7 371,69</b>	<b>13 834,48</b>	<b>6 555,23</b>	<b>15 250,69</b>
в % от цены продажи		<b>4,10</b>	<b>5,06</b>	<b>9,81</b>	<b>4,10</b>	<b>9,81</b>
Весовой коэффициент		8,02	6,50	3,35	8,02	3,35
		0,274	0,222	0,115	0,274	0,115
<b>Средняя стоимость 1 кв. м., руб.</b>						<b>143 975,00</b>

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Рыночная стоимость объекта оценки расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6						4 952 740,00
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, долл. США						93,5589
Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6						52 937,13

Источник: Расчеты Оценщика

## **Введение и обоснование корректировок**

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

1. На передаваемые права;
2. На финансовые условия;
3. На условия продажи;
4. На торг;
5. На дату продажи (предложения);
6. На местоположение;
7. На тип дома;
8. На этаж расположения квартиры;
9. На общую площадь квартиры;
10. На площадь кухни;
11. На вид из окон;
12. На наличие балкона/лоджии;
13. На особенности санузла;
14. На тип отделки.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

### **1. Корректировка на передаваемые права**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объекта оценки равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности (владение, распоряжение и пользование).

### **2. Корректировка на финансовые условия**

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

### 3. Корректировка на условия продажи

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

### 4. Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Корректировка на торг применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2021». Так как объект оценки расположен в здании, относящемуся к массовому жилью современной постройки, корректировка на торг была принята в размере -4,1%.

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

### 5. Корректировка на дату продажи (предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

### 6. Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость для объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному

расположенные, будут приносить разный доход. Корректировка на местоположение применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2021. Квартиры»

### Матрицы коэффициентов

#### Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Москва

Таблица 42

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
объект оценки	до 5	до 5	5-10	10-15	15-30	30-60
	до 5	1,00	1,07	1,12	1,17	1,24
	5-10	0,93	1,00	1,04	1,09	1,15
	10-15	0,89	0,96	1,00	1,05	1,11
	15-30	0,85	0,92	0,95	1,00	1,06
	30-60	0,81	0,87	0,90	0,94	1,00
	60-90	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96

Объект оценки и объекты-аналоги №1-5 находятся в непосредственной близости друг от друга и на одинаковом расстоянии от м. Новокосино, 20-25 мин. транспортом, следовательно, корректировка по данному фактору не применялась.

#### 7. Корректировка на тип дома

Корректировка на тип дома применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2021. Квартиры».

### Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки		кирпичные стены	монолит- ные стены	панель- ные стены
	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Оцениваемый объект располагается в панельном жилом доме, как и объекты-аналоги №1-5 также располагаются в панельных жилых домах, следовательно, корректировка по данному фактору не применялась.

#### 8. Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж применялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2021. Квартиры»

### Матрица коэффициентов

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Оцениваемый объект расположен на первом этаже, а объекты-аналоги №1-5 расположены на средних этажах и последнем, корректировка применялась -5%, -1%.

### 9. Корректировка на общую площадь

Размер общей площади влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м. общей площади, по сравнению с аналогичным объектом, но меньшей площади.

### Матрицы коэффициентов

Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Размер корректировки указывался на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Квартиры».

### 10. Корректировка на площадь кухни

Размер корректировки указывался на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры».

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв. м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

### 11. Корректировка на вид из окон

При выборе квартиры, покупатель обращает внимание на вид из окон, наименьший приоритет относится к квартирам, из окон которых видно улицу, далее следуют квартиры, из окон которых видно двор, и наивысший приоритет при выборе составляют квартиры, окна которых выходят на обе стороны.

Окна у объектов-аналогов №4,5 выходят во двор, корректировка применялась 1%.

### 12. Корректировка на наличие балкона/лоджии

Наличие балкона или лоджии влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Размер корректировки указывался на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Квартиры».

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

### 13. Корректировка на санузел

Наличие отдельного санузла является существенным улучшением в квартире, повышающим ее стоимость.

Размер корректировки указывался на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Квартиры».

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

### 14. Корректировка на качество отделки

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости.



Анализ сети Интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие:

- **Требует косметического ремонта.** К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.) Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки.
- **Современный.** Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ входят: выравнивание пола, выравнивание поверхности стен и потолка, укладка напольного покрытия, оклеивание стен обоями или их окрашивание. В данном типе отделки используются современные качественные материалы.
- **Комфортный.** В данном случае используются качественные отделочные материалы, кроме того налаживаются системы коммуникации. Это могут быть и системы водоснабжения, кондиционирования, канализации. Происходит замена окон и дверей.
- **Элитный.** Технологически это самый сложный уровень с использованием высококачественных дорогих материалов. Обязательным при этом является привлечение специалиста – дизайнера. Этот вид ремонта применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Ниже приведен пример расчета корректировки на тип ремонта с использованием ремонтных компаний, расположенных в крупнейших городах страны (Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород, Новосибирск, Казань, Самара). В таблице приведены данные о стоимости ремонтных работ исходя из расчета за 1 кв.м.

**Данные о стоимости ремонтных работ, руб./кв. м**

Таблица 92

Стоимость ремонта, руб./ кв. м	Источник	Город	Среднее значение <sup>3</sup>
Косметический ремонт			
2 000	<a href="http://diartnn.ru/service.html">http://diartnn.ru/service.html</a>	Нижний Новгород	2 250
1 200	<a href="http://vashdom-nn.ru/otdelka/">http://vashdom-nn.ru/otdelka/</a>	Нижний Новгород	
3 000	<a href="http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html">http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html</a>	Москва	
2 500	<a href="http://homemck.ru/stoimost-remonta-kvartiryi-za-1-kv-m.html">http://homemck.ru/stoimost-remonta-kvartiryi-za-1-kv-m.html</a>	Москва	
2 700	<a href="http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php">http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php</a>	Москва	
2 500	<a href="http://remontstroinn.bos.ru/price.html">http://remontstroinn.bos.ru/price.html</a>	Нижний Новгород	
2 599	<a href="http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont">http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont</a>	Новосибирск	
1 500	<a href="http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html">http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html</a>	Казань	
2 250	<a href="http://remstroi63.ru/?page_id=7">http://remstroi63.ru/?page_id=7</a>	Самара	
Экономичный ремонт			
6 500	<a href="http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html">http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html</a>	Москва	4 567
4 000	<a href="http://diartnn.ru/service.html">http://diartnn.ru/service.html</a>	Нижний Новгород	
6 000	<a href="http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php">http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php</a>	Москва	
4 000	<a href="http://www.1remspb.ru/vizov/1.php">http://www.1remspb.ru/vizov/1.php</a>	Санкт-Петербург	
4 500	<a href="http://www.s-komf.ru/voprosi/">http://www.s-komf.ru/voprosi/</a>	Москва	
4 600	<a href="http://vs62.ru/price1/stoimost-remonta-kvartir-i-otdelki-pomeshhenija">http://vs62.ru/price1/stoimost-remonta-kvartir-i-otdelki-pomeshhenija</a>	Нижний Новгород	
4 500	<a href="http://remontstroinn.bos.ru/price.html">http://remontstroinn.bos.ru/price.html</a>	Нижний Новгород	
3 000	<a href="http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html">http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html</a>	Казань	
3 999	<a href="http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont">http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont</a>	Новосибирск	

Стоимость ремонта, руб./ кв. м	Источник	Город	Среднее значение
Комфортный ремонт			
8 000	<a href="http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php">http://the-refresh.ru/remont_kvartir_cena.php</a>	Москва	6 833
8 000	<a href="http://diartnn.ru/service.html">http://diartnn.ru/service.html</a>	Нижний Новгород	
6 500	<a href="http://remontstroinn.bos.ru/price.html">http://remontstroinn.bos.ru/price.html</a>	Нижний Новгород	
5 499	<a href="http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont">http://novosib.garantstroikompleks.ru/ceny-na-remont</a>	Новосибирск	
5 500	<a href="http://stroystart.ru/stoimost-remonta">http://stroystart.ru/stoimost-remonta</a>	Санкт-Петербург	
7 500	<a href="http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html">http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html</a>	Казань	
7 250	<a href="http://remstroi63.ru/?page_id=7">http://remstroi63.ru/?page_id=7</a>	Самара	
Элитный ремонт			
12 000	<a href="http://www.1remspb.ru/vizov/1.php">http://www.1remspb.ru/vizov/1.php</a>	Санкт-Петербург	10 147
16 429	<a href="http://www.gsst.ru/elitnyij-remont-kvartiryi.html">http://www.gsst.ru/elitnyij-remont-kvartiryi.html</a>	Москва	
7 500	<a href="http://remontstroinn.bos.ru/price.html">http://remontstroinn.bos.ru/price.html</a>	Нижний Новгород	
7 500	<a href="http://www.s-komf.ru/voprosi/">http://www.s-komf.ru/voprosi/</a>	Москва	
9 000	<a href="http://remonta-brigada.ru/elitnyj-remont?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=22803316&amp;utm_content=3202896227&amp;utm_term=элитный%20ремонт%20санкт%20петербург&amp;block=premium&amp;position=3&amp;yclid=6944525059686926565">http://remonta-brigada.ru/elitnyj-remont?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=22803316&amp;utm_content=3202896227&amp;utm_term=элитный%20ремонт%20санкт%20петербург&amp;block=premium&amp;position=3&amp;yclid=6944525059686926565</a>	Санкт-Петербург	
10 000	<a href="http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html">http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html</a>	Казань	
9 250	<a href="http://remstroi63.ru/?page_id=7">http://remstroi63.ru/?page_id=7</a>	Самара	
9 500	<a href="http://rapax-stroy.ru/tseni">http://rapax-stroy.ru/tseni</a>	Нижний Новгород	

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитываются в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта. В таблице приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

**Данные о стоимости материалов, руб./кв. м**

Таблица 93

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
<a href="http://www.rem-dom.info/rem_price.php">http://www.rem-dom.info/rem_price.php</a>	стоимость материалов составляет в среднем 30%-40% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	40%
<a href="http://www.s-komf.ru/voprosi.htm">http://www.s-komf.ru/voprosi.htm</a>	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%
<a href="http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html">http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html</a>	стоимость различных видов ремонта с учетом стоимости материалов и без их учета	51%
<a href="http://remstroib3.ru/?page_id=7">http://remstroib3.ru/?page_id=7</a>		46%
Среднее значение:		51%

Расчет среднего значения стоимости проведения ремонта по различным уровням приведен в таблице 7.3.

**Таблица 7.3. Матрица корректировок на ремонт внутренней отделки жилых помещений, рублей**

**Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м**

Таблица 110

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Качество отделки внутренних помещений оцениваемого объекта («Современный») не отличается от качества отделки помещения объекта-аналога №1-5 в связи с этим корректировка по данному фактору к ним не применялась.

**Веса аналогов**

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения

всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{удi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

$B_{удi}$  – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

$x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{икор}|}{|Ц_i|}}{|Ц_i - Ц_{икор}|}, \text{ где:}$$

$Ц_i$  – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

$Ц_{икор}$  – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

#### **Итоговый расчет рыночной стоимости сравнительным подходом**

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

**Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж,**

**округленно составляет:**

**4 953 000 (четыре миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи рублей), что по курсу ЦБ РФ на дату оценки округленно составляет 52 900 (пятьдесят две тысячи девятьсот долларов США).**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

**Таблица 8.1. Согласование полученных результатов**

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	4 953 000	1,00	4 953 000
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, руб.			4 953 000
Рыночная стоимость объекта, долл. США по курсу ЦБ РФ 93,5589 руб./долл. США на 01 марта 2022 г.			52 900

Источник: Расчеты Оценщика.

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:**

Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6 составляет 4 953 000 (четыре миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи рублей), что по курсу ЦБ РФ на дату оценки округленно составляет 52 900 (пятьдесят две тысячи девятьсот долларов США).

## 9.ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Оценщик

Новодворцева Т.А.



## 10. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

### Данные, предоставленные Заказчиком:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов:

1. Копия выписки ЕГРН
2. Копии поэтажного плана и экспликации помещения, расположенного по адресу:  
Московская область, г.Балашиха, ул.Мещёра, д.1, кв.6

### Нормативные акты:

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ);
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721;
- Международные стандарты оценки (МСО) -2005;



- Европейские стандарты оценки (ЕСО) -2003 и последующие публикации;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО»;
- Кодекс профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

#### **Научная литература:**

- «Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости», к.т.н. Яскевич Е.Е. – М.: НПЦПО, 2004 г.;
- Бейлезон Ю. В. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.;
- Грибовский С. В. Методы капитализации доходов – С-Петербург, РОСТРО – ПРЕСС, 1997 г.;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.;
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005 г.;
- Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. Учебно-практическое пособие «Анализ практики оценки недвижимости» – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005 г.;
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. – М.: Архитектура-С, 2005 г.;
- Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». – М.: Дело, 1998 г.;

#### **Информационно-аналитические материалы:**

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;
- Печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость»;
- Информационные ресурсы сети INTERNET: [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.realty21.ru](http://www.realty21.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.747.ru](http://www.747.ru), [www.rientel.ru](http://www.rientel.ru), [www.arenduem.ru](http://www.arenduem.ru), [www.im.ru](http://www.im.ru) и другие специализированные Интернет сайты.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

\*Осмотр и фотографирование объекта оценки не производилось

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 20.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.04.2021 № 99/2021/388935202			
Кадастровый номер:		50:15:0050401:2317	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0050401		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.03.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, г. Балашиха, ул. Мещёра, д.1, кв.6		
Площадь:	34.4		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1769647.8		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			
<b>Помещение</b>			

(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388935202			
Кадастровый номер:		50:15:0050401:2317	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:15:0050401:2278		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Широбокова Мария Николаевна №18-14-365		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	
Помещение			
(лист объекта недвижимости)			

(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.04.2021 № 99/2021/388935202			
Кадастровый номер:		50:15:0050401:2317	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шляпак Максим Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Раздел 2

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

(лист объекта недвижимости)			
Помещение			
Лист № _____ Раздел 2		Всего листов раздела 2: _____	
21.04.2021 № 99/2021/388935202			
Кадастровый номер:		50:15:0050401:2317	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сидимо Виктория Александровна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/015-50/015/006/2015-5184/2 от 26.11.2015		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	Ипотечка, весь объект		
вид:	19.04.2019		
дата государственной регистрации:	50:15:0050401:2317-50/048/2019-1		
номер государственной регистрации:	с 15.04.2019 на 122 месяца		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество коммерческий банк "Русский Народный Банк", ИНН: 7744002211		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 15.04.2019
5.	Заключены в судебном порядке права требования:	данных отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данных отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Принятие решения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют

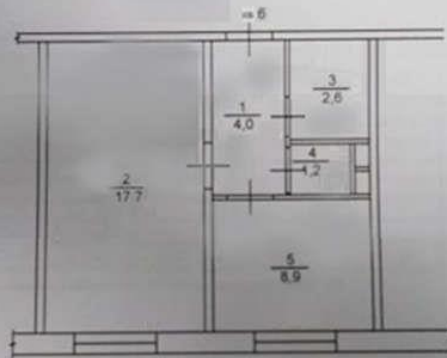
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Мацёра  
 домостроительный отдел № 1  
 домостроительный отдел № 1  
 корпус: строение (сооружение)  
 на часть: 1 этаж помещений (квартира) № 6  
 квартира: г. Балашиха АО г. Москва

## 1 ЭТАЖ



### Условные обозначения

— стена с окном и дверью

кв. 6 номер квартиры

5 номер комнаты / площадь

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на

№ 08 / 04 / 2019 г.

План составлен

№ 08 / 04 / 2019 г.



# ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):

Московская область, г. Балашиха, улица Менделеев дом 1

Квартира № 6

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м					Высота, см	Примечание
			Всего	в том числе	в т.ч.						
					основная (жизля)	всего	лоджия	балкон	прочие		
1	1	Коридор	4,0		4,0						
	2	Жизля	17,7	17,7							
	3	Ванная	2,6		2,6						
	4	Туалет	1,2		1,2						
	5	Кухня	8,9		8,9						
Итого по квартире			34,4	17,7	16,7	0,0	0,0	0,0			

Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

Экспликация на 1 стр. 08.04.2019  
Исполнитель: Кашин А.Д.



02 85 11 0312350



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ

<https://balashikha.cian.ru/sale/flat/269095128/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира, 33,1 м²) located in Balashikha, near the intersection of Moskovskoye and Shkolnaya streets. The price is 5,100,000 rubles. The listing includes a large photo of the apartment interior, a smaller photo of the building, and a list of features: 33,1 м² total area, 7 м² kitchen, 1 out of 3 floors, and built in 2013. The text describes the apartment as a bright, modern unit with a separate entrance, a kitchen with a refrigerator and stove, a bathroom with a bathtub, and a bedroom with a bed. It also mentions that the apartment is in a quiet area with a playground and a parking lot. The listing is marked as 'Подходит для ипотеки' (Suitable for mortgage) and 'Свободная продажа, возможна ипотека' (Free sale, mortgage possible). The seller is 'Собственник' (Owner) with ID 7062578. There are buttons for 'Позвонить' (Call), 'Написать сообщение' (Write message), and 'Помощь риелтора' (Real estate agent help). On the right side, there are several smaller listings for other properties in the same area, including a 2-bedroom apartment and a 1-bedroom apartment, both with prices and contact information for the agents.

<https://balashikha.cian.ru/sale/flat/270700494/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира, 35 м²) located in Balashikha, near the intersection of Moskovskoye and Shkolnaya streets. The price is 4,700,000 rubles. The listing includes a large photo of the apartment interior, a smaller photo of the building, and a list of features: 35 м² total area, 17 м² kitchen, 8,5 м² living area, 4 out of 4 floors, and built in 2013. The text describes the apartment as a bright, modern unit with a separate entrance, a kitchen with a refrigerator and stove, a bathroom with a bathtub, and a bedroom with a bed. It also mentions that the apartment is in a quiet area with a playground and a parking lot. The listing is marked as 'Подходит для ипотеки' (Suitable for mortgage) and 'Свободная продажа, возможна ипотека' (Free sale, mortgage possible). The seller is 'Собственник' (Owner) with ID 11389336. There are buttons for 'Позвонить' (Call), 'Написать сообщение' (Write message), and 'Помощь риелтора' (Real estate agent help). On the right side, there are several smaller listings for other properties in the same area, including a 2-bedroom apartment and a 1-bedroom apartment, both with prices and contact information for the agents.

<https://balashikha.cian.ru/sale/flat/265118209/>

Электронная под...

**1-комн. квартира, 37 м²**  
в ЖК «Сарангитон», Корпус 19, сдан в 3 кв. 2016  
Московская область, Балашиха, мкр. Сарангитон, ул. Соколов 1, на карте  
Новосарангитово 35 мин. на транспорте  
Порядковое шоссе, 13 км от МКАД, Шальковское шоссе, 17 км от МКАД

Решите, хотите ли купить или продать недвижимость. Оставьте заявку.

37 м² Общая, 18 м² Жилая, 10 м² Кухня, 1 из 3 Этаж

Продается однокомнатная квартира с евроотделкой. В квартире сделан качественный дорогой ремонт. Есть все необходимое для проживания. Квартира не требует вложений. Мебель и техника остается по договоренности. В пешей доступности дет. сад, в школу детей возит автобус, после уроков привозит детей обратно. Дом находится в центре объекта района с развитой инфраструктурой. Многообразие открытых магазинов, салонов красоты, ресторанов. Хорошая транспортная ситуация с Москвой, в пешей доступности остановка наружного такси до метро Новосарангитово, Щаповское, Партизанская. Квартира подходит под ипотеку, один взрослый собственник. Помощь в оформлении. Просмотр по договоренности, в удобное для вас время.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления. Нажмите телефон

Помощь риэлтора  
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

**5 220 000 Р**  
141 003 м²  
Получите и ипотеку?  
Создать эскиз ипотеки  
Собирать платежи, оформлять ипотеку

Позвонить телефону

Агентство недвижимости РИЭЛЬЕР РИЭЛЬЕР  
Инвестор Антон Митрофанов

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Один взнос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

ЖК МОД от ИЖ Бонус  
Возле метро от 400 000 м² в коммунальном районе Москва 10 км. от центра Балашиха  
Позвонить телефону +7 (495) 125-07-65  
Перейти на сайт

ЖК «Дальний Тихий» от ВСК  
Для покупки квартиры с ипотекой. Помогите и далее приобрести ВСК  
Позвонить телефону +7 (495) 125-07-65  
Перейти на сайт

ЖК LIFE Балашиха 11  
Почти новая квартира в центре. Отлично подходит для покупки с ипотекой. Помогите и далее приобрести ВСК  
Позвонить телефону +7 (495) 125-07-65  
Перейти на сайт

<https://balashikha.cian.ru/sale/flat/270327532/>

Электронная под...

**1-комн. квартира, 34,4 м²**  
Московская область, Балашиха, мкр. Сарангитон, ул. Мещера 1, на карте  
Порядковое шоссе, 14 км от МКАД, Шальковское шоссе, 10 км от МКАД

Решите, хотите ли купить или продать недвижимость. Оставьте заявку.

34,4 м² Общая, 18 м² Жилая, 9 м² Кухня, 1 из 3 Этаж, 2013 Построй

Продается однокомнатная квартира с хорошим ремонтом. Во дворе ливневая канализация. Отдельно есть возможность купить подвал 9 метров с ремонтом и поломкой. Район с хорошей транспортной доступностью с Москвой. По всему периметру многоквартирные жил. Районы магазинов и торговый центр. Легкая альтернатива.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления. Нажмите телефон

Помощь риэлтора  
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

**5 500 000 Р**  
139 894 м²  
Получите и ипотеку?  
Создать эскиз ипотеки  
Собирать платежи, оформлять ипотеку

Позвонить телефону

Толкачев Светлана Александровна  
Опытный  
Документы готовы к проверке  
Был 3 объекта

ЖК «Дальний Тихий» от ВСК  
Для покупки квартиры с ипотекой. Помогите и далее приобрести ВСК  
Позвонить телефону +7 (495) 125-07-65  
Перейти на сайт

ЖК Бизнес-класс АКУЛОВА  
Новая квартира от 27 км от МКАД. Помогите и далее приобрести ВСК  
Позвонить телефону +7 (495) 125-07-65  
Перейти на сайт

ЖК Вулкан City от ВСК  
Ипотека в новом бизнес-классе. Помогите и далее приобрести ВСК  
Позвонить телефону +7 (495) 125-07-65  
Перейти на сайт

ЖК «Солнечный» от ВСК  
Помогите и далее приобрести ВСК  
Позвонить телефону +7 (495) 125-07-65  
Перейти на сайт

Общая информация  
Тип жилья Вторичная  
Площадь комнат 18 м²  
Состояние 3. идеальный

https://balashikha.cian.ru/sale/flat/267912545/

Электронная под...

1-комн. квартира, 34,4 м²  
в ЖК «Сакраменто», Корпус Б, сдан в 4 кв. 2012  
Московская область, Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Мещера, 8, по карте  
Метро: Новогиреево - 30 мин. на транспорте | Героево - 30 мин. на транспорте  
Парковая зона - 30 мин. на транспорте  
Горьковского шоссе - 14 км от МКАД | Шольское шоссе - 17 км от МКАД

Решение поможет  
купить или продать  
недвижимость.  
Оставить заявку

5 350 000 Р  
155 523 м²  
Получите и ипотеку?  
Создать заявку на ипотеку  
Собирать заявки, выбирать ипотеку  
Послать телефон  
Написать сообщение

Акция ипотека  
Сдан в эксплуатацию в 4 кв. 2012  
30 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

Собственник  
ID: 84505708

ЖК «Сакраменто» от ГК ВСК  
Ипотека с ставкой от 5,5% годовых и  
отсрочкой платежей. Подарим вам и другие  
преимущества ВСК.  
Записаться на сайт: +7 (495) 323-94-39

ЖК «Искандер» от ВСК  
Ипотечный процент от 5,5% годовых и  
отсрочкой платежей. Подарим вам и другие  
преимущества ВСК.  
Записаться на сайт: +7 (495) 324-92-38

ЖК «Восток Design District»  
Самый современный район в Москве. Самые  
лучшие условия ипотеки от ВСК. Самые  
лучшие условия ипотеки от ВСК.  
Записаться на сайт: +7 (495) 323-94-39

34,4 м²  
Общая

18 м²  
Жилая

8 м²  
Кухня

4 из 4  
Этажи

2014  
Построено

От СОБСТВЕННИКА продается светлая, просторная, чистая и теплая квартира с косметическим ремонтом, расположенная на 4-м этаже тихого, живописного мкр. Сакраменто г. Балашиха. В квартире большая комната 18 кв.м., с шкафом купе шириной 3 метра, просторная кухня 8 метров, раздельный санузел, застывший балкон. Квартира предлагается к продаже частично мебелированной, оставлен шкаф-купе (сборка Е1), кухонный гарнитур IKEA, техника, индукционная плита и вытяжка Gorenje. Бюджетно использовались материалы и фурнитура, зеркала и т.д. Инфраструктура: оживленные магистрали Митин, Петергоф, Верный, аттеша, салон красоты, ТЦ Корпус, пункты выдачи заказов Wildberries и Ozon. Детский сад, в школу в соседней микрорайон ходит бесплатный автобус. Транспортная доступность: остановка находится в 100 метрах от дома, можно доехать до метро Новогиреево, Паровозная, Новокосино, ходят с периодичностью 10 минут, транспортные маршруты. Район малозастроен, поэтому всегда есть парковочные места. Микрорайон окружен зелеными насаждениями и спортивными площадками, лесопарковая зона для прогулок. 1 взрослый собственник, никто не прописан, в собственности с 2014 года, без ограничений. Помощь в продаже не предоставляется. Реальным покупателям возмещен ТОРГ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Введите здесь текст для поиска

5°C Солнечно 16:06 02.03.2022



 **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

14.06.2019 г. № 2240

**Новодворцева  
Татьяна Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 20.12.2016 г.  
Реестровый номер 2240

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.12.2016 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор  М. О. Ильин

000662

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

АО «СРОО «ЭС» Москва, 2017 г. «Э» Печатают на 24х30 см. РПЧ-РБ 15.18.400. Тел.: 8(495) 739-41-41, www.srosovet.ru



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022838-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Новодворцевой Татьяне Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.

НО-ОЦП/НОП, Москва, 5021 г., «В» ТЗ № 484







**ПОЛИС № 022-073-007720/21**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007720/21 от 10.11.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Новодворцева Татьяна Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	143530, Московская область, г. Дедовск, ул. Красный Октябрь, д.12, кв.27
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» декабря 2021 г. по «11» декабря 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.

  
М.П.  
«10» ноября 2021г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
Новодворцева Татьяна Александровна

  
«10» ноября 2021г.

(Новодворцева Т.А.)



**ПОЛИС № 022-073-007472/21**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007472/21 от 16.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» сентября 2021 г. по «01» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) М.П. (Милорадова Т.М.)  
«16» августа 2021г.

Страхователь:  
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»  
(ООО «ОБИКС»)  
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. (Слуцкий Д.Е.)  
«16» августа 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*

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 № 30301**  
**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

**Новодворцевой Татьяны Александровны**

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

о том, что

**Новодворцева (Горбатюк) Татьяна Александровна**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков**  
**«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 20.12.2016 года за**  
**регистрационным номером № 2240**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности**  
**№005488-1 от 16.03.2018 по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.06.2019 г.

Дата составления выписки 24.06.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

Справка

В соответствии со статьей 15.1 Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в штате ООО «ОБИКС» имеется не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 указанного Федерального Закона:

№ п/п	ФИО	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности
1	2	3	4	5	6
1	Слуцкий Даниил Евгеньевич	858	НП АРМО	№ 1278-07 от 29.12.2007 г.	ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-007395/21, от 16.08.2020 г., сроком действия с 03 сентября 2021 г. по 02 сентября 2022 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
2	Круглов Николай Терентьевич	862	НП АРМО	№ 1272-07 от 29.12.2007 г.	ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-007300/21, от 25.05.2021 г., сроком действия с 18 июня 2021 г. по 17 июня 2022 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
3	Филоненко Виктор Евгеньевич	855	НП АРМО	№ 2565-10 от 22.12.2010 г.	ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-007301/21, от 25.05.2020 г., сроком действия с 18 июня 2021 г. по 17 июня 2022 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
4	Эюбова (Фурикевич) Виктория Альбертовна	1938	НП АРМО	№ 3311-19 от 16.12.2019 г.	ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-007396/21, от 16.08.2021 г., сроком действия с 01 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
5	Новодворцева Татьяна Александровна	2240	НП СРО «Экспертный совет»	№ 022-073-004200/19 от 26.11.2019 г.	ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-007720/21 от 26.11.2019 г., сроком действия с 12 декабря 2021 г. по 11 декабря 2022 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.

Генеральный директор



Д.Е. Слуцкий



Пронумеровано, пронумеровано

в Всего 32 (тридцать два) листов

Ген. Директор Слуцкий Д.Е.

