



АФИНА
ПАЛЛАДА

услуги оценки
для физических и
юридических лиц



+7(473) 256-85-20

+7(473) 200-77-18

+7(473) 259-92-04

ОТЧЕТ № 9026-22

*ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ*

45,3 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:

*МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ИСТРИНСКИЙ, С/П
БУКАРЕВСКОЕ, П ГЛЕБОВСКИЙ, УЛ МИКРОРАЙОН,*

д.3, кв 25

ЗАКАЗЧИК:

Морозова Елена Анатольевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АФИНА ПАЛЛАДА»

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 9026-22 от 26.09.2022 ГОДА

ДАТА ОЦЕНКИ:

26.09.2022 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ Отчета:

26.09.2022 ГОДА

ВОРОНЕЖ

2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	15
7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8.1 Местоположение объектов.....	17
8.2 Описание объекта	18
8.3 Ликвидность объекта	19
9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	31
10.1. Порядок проведения оценочных работ	31
10.2. Методология оценки	31
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11.1 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	35
11.2. Согласование (обобщение результатов).....	43
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	44
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	45
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	46
ПРИЛОЖЕНИЯ	47
ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	48
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	52

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**ООО «Афина Паллада»
ОГРН - 1053600307540, дата присвоения ОГРН
- 08.08.2005г
ИНН 3662100820; КПП 366201001
Местонахождение: г.Воронеж, ул.
Плехановская, д.24а, оф.1
т. (473) 256-85-20, т/ф. 2599-204,
e-mail:info@apvru.ru**

Согласно договору № 9026-22 от 02.12.2022 г. ООО «Афина Паллада» произвело определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; Федеральным стандартом Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327, а так же, учитывая, что Оценщик является членом «Саморегулируемой организации Ассоциации Российских Магистров Оценки», Стандартами и Правилами оценочной деятельности НП «АРМО» - Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования - СТО АРМО 2.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности - СТО АРМО 3.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости бизнеса - СТО АРМО 4.01-2008.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Вид стоимости и предпосылки стоимости: Оценке подлежит рыночная и стоимость.

Предпосылки стоимости: Предполагается принятие хозяйственных решений.

Дата оценки: 02.12.2022 г.

**Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25, по состоянию на 02.12.2022 г., составляет:
4 620 000 руб. (Четыре миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей**

**Рыночная стоимость ½ доли двухкомнатной квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25, по состоянию на 02.12.2022 г., составляет:
2 310 000 руб. (Два миллиона трехста десять тысяч) рублей**

Согласно ст. 149 части 21 разделу 2 главе VIII НК РФ жилые объекты не подлежат обложению НДС.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке имущества или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «Афина Паллада»



Андрюсова В.О.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 8348-22 возмездного оказания оценочных услуг от 26.09.2022 г., заключенный между ООО «Афина Паллада» и Морозовой Е.А.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки

Наименование
Двухкомнатная квартира, общей площадью 45,3 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25

Полное описание объекта оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

Наименование	Стоймость, полученная затратным подходом, руб.	Стоймость, полученная доходным подходом, руб.	Стоймость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Двухкомнатная квартира, общей площадью 45,3 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25	не применялся	не применялся	4 620 000	4 620 000
Вес подходов, %	0%	0%	100%	

Итоговая величина рыночной стоимости

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25, по состоянию на 02.12.2022 г., составляет: 4 620 000 руб. (Четыре миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей

Рыночная стоимость ½ доли двухкомнатной квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25, по состоянию на 02.12.2022 г., составляет: 2 310 000 руб. (Два миллиона трехста десять тысяч) рублей

Согласно ст. 149 части 21 разделу 2 главе VIII НК РФ жилые объекты не подлежат обложению НДС.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки.

Предпосылки стоимости: Предполагается принятие хозяйственных решений.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

- Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки.
- Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
- Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Наименование
Двухкомнатная квартира, общей площадью 45,3 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25

Полное описание объекта оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки

Оценке подлежит право собственности объекта недвижимого имущества.

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- Предполагается принятие хозяйственных решений.
- Дата оценки 02.12.2022;
- Предполагаемое использование объекта – текущее использование;
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

В соответствии с заданием на оценку определяется точное значение рыночной стоимости без указания возможного интервала, в котором она может находиться.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Дата, по состоянию на которую проводилась оценка (дата оценки)

Работа по определению рыночной стоимости объектов проводилась по состоянию на 02.12.2022 г.

Форма составления отчета об оценке

Бумажный носитель.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Оценщиком не производился осмотр объекта оценки, так как не предоставлен доступ к объекту оценки. Данные об объекте оценки были получены от Заказчика.

Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценки объекта оценки

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Наличие ограничений (обременений)

Без обременений.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих

**необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа
при проведении оценки)**

Необходимость привлечения отраслевых экспертов в настоящем Отчете не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению

3.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике и об Оценщике, составленные в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Сведения о Заказчике оценки

Фамилия, имя, отчество	Минаев Александр Владимирович
-------------------------------	-------------------------------

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Андрюсова Вероника Олеговна
Местонахождение оценщика	г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Реквизиты документа, удостоверяющего личность	Паспорт: серия 20 07 №895924 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа 14.11.2007г., код подразделения: 360-004, зарегистрирован по адресу: г. Воронеж, ул. Бульвар Победы, д.25, кв.243
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве в НП СРО «АРМО» №1336-07 от 29.12.2007г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова ПП №542846, выдан 21.03.2003г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России № 591, выдано 20.04.2006г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России №1948, выдано 20.04.2009г.</p> <p>Сертификат повышения квалификации по теме: "Особенности оценки земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости" №12-0100 от 19 июня 2012г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации №362401877094, рег. № 133/7288 выдан Автономной некоммерческой образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр», г. Воронеж, 19.06.2015 г.</p>
Сведения о квалификационном аттестате	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020185-1 от 31.05.2021г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №020186-2 от 31.05.2021г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Бизнеса» №020187-3 от 31.05.2021г.</p>

Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщиком Андросова Вероникой Олеговной подтверждается полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Андросова Вероника Олеговна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Андросова Вероника Олеговна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведение о страховании гражданской ответственности	<p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика Андросовой В.О. застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 8 000 000 рублей (Договор (полис) страхования № 433-524-120631/21 от 29.11.2021 г. срок действия договора страхования с 02.02.2022г. по 01.02.2023г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Афина Паллада»
Сокращенное наименование	ООО «Афина Паллада»
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН – 1053600307540, дата присвоения ОГРН – 08.08.2005г.
Юридический адрес	г. Воронеж, б-р Победы, д.25, кв.243
Почтовый адрес	г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Сведение о страховании	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценочной организации застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 000 000 рублей (договор (полис) № 433-524-063835/22 от 01.07.2021 г. по 31.12.2023 г.)
ИНН/КПП	3662100820/ 366201001
Должность и ФИО руководителя	Директор: Андросова Вероника Олеговна
Телефон/факс	(473) 2599-204, 256-85-20

3.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный отчёт в полном объёме был подготовлен и составлен оценщиком, подписавшим его, без привлечения помощников и специалистов различных областей знаний. Оценщик, выполнивший данный отчёт – Андросова Вероника Олеговна. Степень участия в проведении оценки – 100%.

4.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Итоговая стоимость 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.

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

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

Рыночная стоимость - есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден 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, то есть когда:

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

Ликвидационная стоимость - при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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.

Единица измерения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка (поправка) - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектом, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:

- использование дополнительной информации (не принимающей участие в расчетах и не влияющей на итоговую рыночную стоимость), которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализа, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.
3. Использованная в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.
4. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящей экспертизы.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченными положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных

-
- оценщиков.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
 3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.

Данные стандарты используются оценщиком в силу их обязательности для субъектов оценочной деятельности.

Кроме того, саморегулируемыми организациями оценщиков разрабатываются и утверждаются стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные для их членов.

В связи с тем, что оценщик является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация российских магистров оценки», а объектом оценки является недвижимое имущество, в настоящем отчете используются ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ- СТО АРМО 2.01-2008.

7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информации, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН

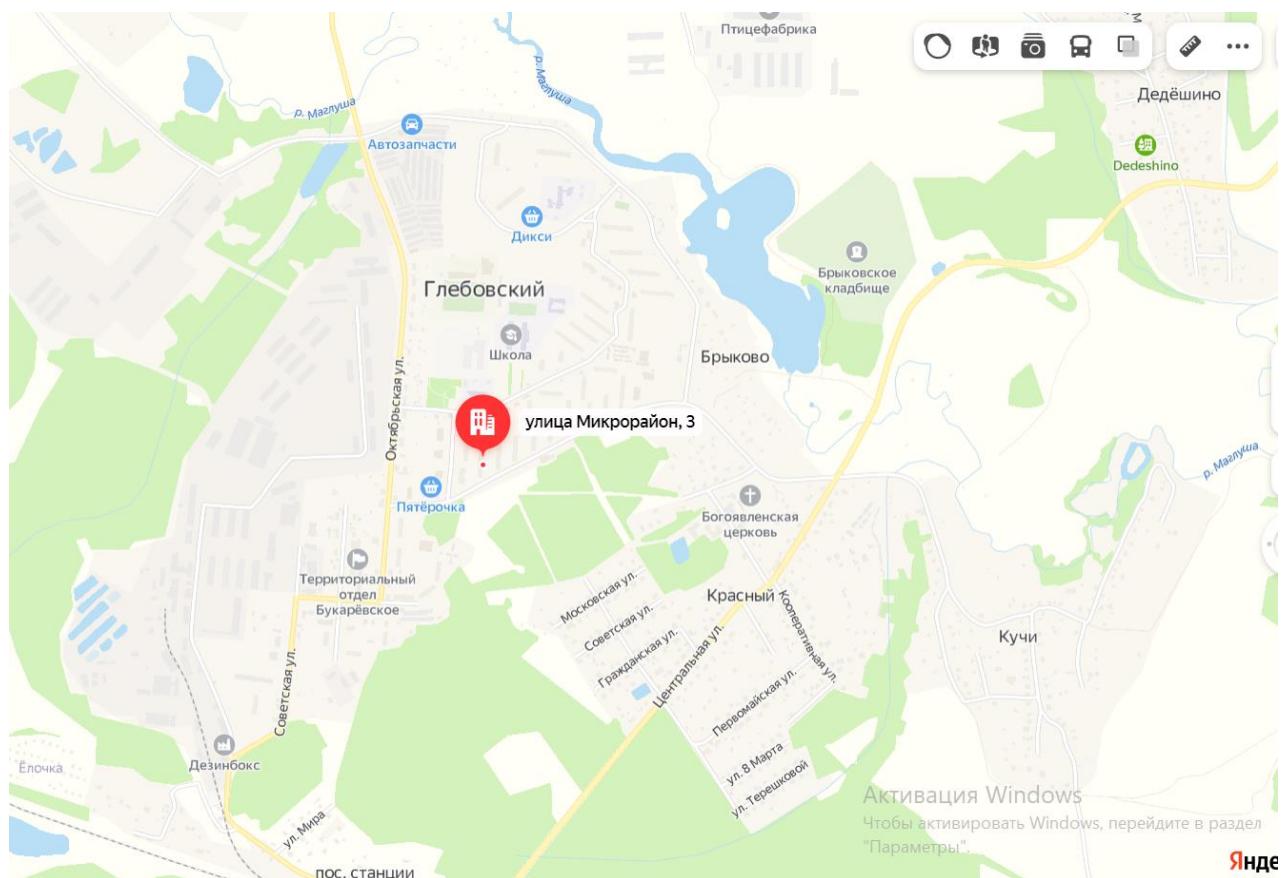
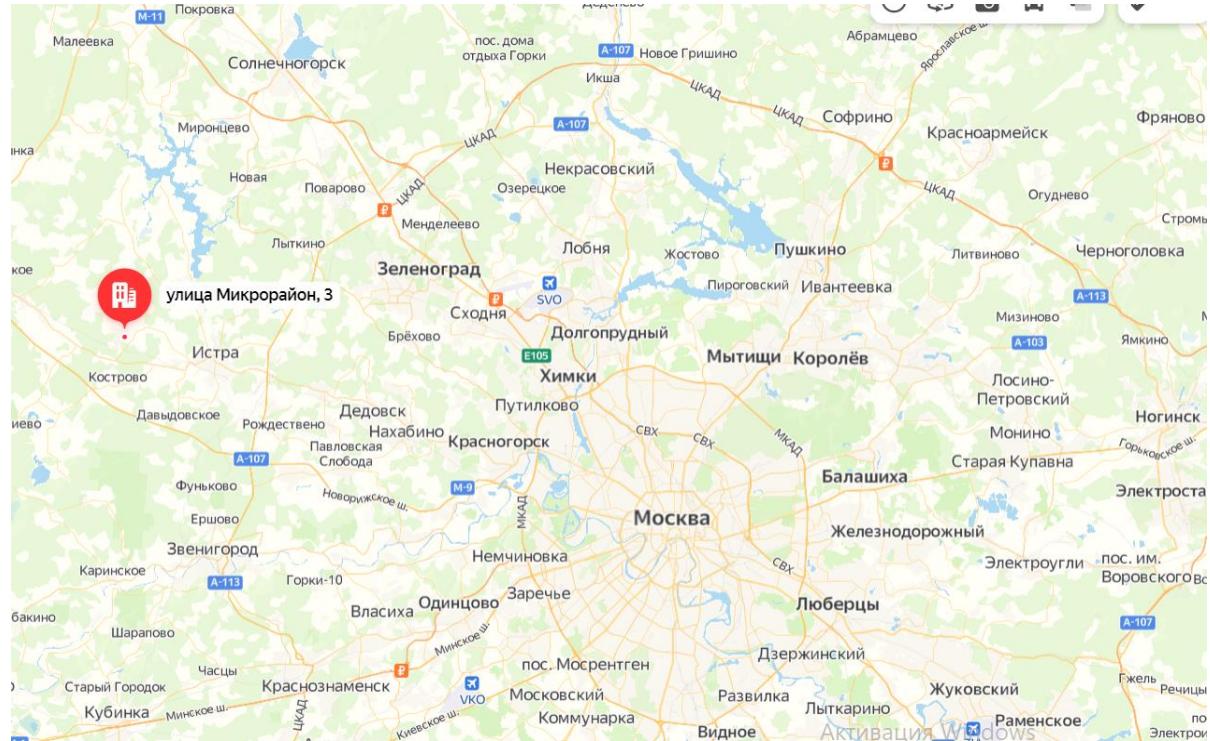
На основании представленной заказчиком документации и материалов фотофиксации (см. приложения №1, №3), были определены данные, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки для его точного описания.

8.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 Местоположение объекта

Местоположение объекта на карте Московской области



8.2 Описание объекта

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Округ, микрорайон</i>	Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский
<i>Местоположение в микрорайоне</i>	ул Микрорайон, д.3, кв 25
<i>Преобладающая застройка микрорайона</i>	Жилая застройка
<i>Транспортная доступность</i>	не более 5 мин. до остановки общественного транспорта
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>	Средняя
<i>Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).</i>	Магазины, школа, детский сад
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Средняя
<i>Экологическая обстановка района</i>	Относительно благоприятная
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Отсутствуют
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Хорошее
<i>Дополнительная существенная информация</i>	Нет

Общая характеристика здания¹

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Тип здания/Серия дома</i>	Многоквартирный жилой дом
<i>Год постройки/Ввода в эксплуатацию</i>	1975
<i>Группа капитальности</i>	I
<i>Физический износ дома, %</i>	47 % (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра) Износ (%) = EA / (EA+RL), где: EA = NL - RL – эффективный возраст; RL – срок остаточной полезной жизни; NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).
<i>Материал наружных стен</i>	Кирпич
<i>Материал перекрытий</i>	Ж/б
<i>Тип фундамента</i>	Н/д
<i>Состояние здания (субъективная оценка)</i>	Хорошее
<i>Техническое обеспечение здания, в том числе:</i>	
<i>Отопление</i>	Централизованное
<i>Водоснабжение</i>	Централизованное
<i>Канализация</i>	Централизованное
<i>Электроснабжение</i>	Централизованное
<i>Горячее водоснабжение</i>	Централизованное
<i>Газоснабжение</i>	Централизованное
<i>Мусоропровод</i>	-
<i>Лифт</i>	-
<i>Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж</i>	«Стихийная» возле дома
<i>Количество этажей в здании</i>	5
<i>Состояние подъезда (субъективная оценка)</i>	-
<i>Дополнительная существенная информация</i>	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается

Описание объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Адрес</i>	Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25
<i>Этаж расположения</i>	1

¹ <https://www.reformagkh.ru>

<i>Общая площадь квартиры, м², в т.ч.:</i>	45,3
<i>Жилая, кв.м.</i>	-
<i>Кухня, кв.м.</i>	-
<i>Высота потолков, м</i>	-
<i>Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м.</i>	-
<i>Поджия (балкон)</i>	Отсутствует
<i>Санузел/ количество</i>	-
<i>Дверь входная</i>	-
<i>Вид из окон</i>	Во двор
<i>Слаботочное обеспечение</i>	ТВ-антенна
<i>Дополнительные системы безопасности</i>	Металлическая дверь и домофон в подъезде
<i>Состояние объекта (субъективная оценка)</i>	Хорошее
<i>Отделка</i>	Простая
<i>Видимые дефекты внутренней отделки</i>	-
<i>Данные о перепланировке</i>	Планировка квартиры соответствует плану БТИ.
<i>Наличие осуществленной перепланировки</i>	При визуальном осмотре незарегистрированных перепланировок не выявлено
<i>Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)</i>	-
<i>Дополнительная существенная информация</i>	Окна - пластиковые
<i>Текущее использование</i>	Квартира для проживания
<i>Собственник объекта оценки</i>	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
<i>Правоустанавливающие и технические документы</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН
<i>Ограничения (обременения)</i>	Не зарегистрировано

8.3 Ликвидность объекта

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

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

Срок экспозиции данного объекта составляет от 3 месяцев до 6 месяцев, что говорит о средней степени ликвидности.

9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, период предшествующий дате оценки

Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 1 квартал 2022 года².

Рост ВВП РФ в марте замедлился до 1,6% в годовом выражении после увеличения на 4,3% в феврале и 5,8% в январе, по итогам первого квартала текущего года рост экономики оценивается в 3,7% год к году, говорится в обзоре Минэкономразвития "О текущей ситуации в российской экономике".

"По оценке Минэкономразвития России, в марте 2022 года рост ВВП замедлился до 1,6% год к году после 4,3% году в феврале и 5,8% год к году в январе. Рост по итогам первого квартала 2022 года оценивается на уровне 3,7%", — говорится в документе.

Как отмечает министерство, из базовых отраслей экономики основной вклад в замедление роста ВВП внесло промышленное производство, темпы роста которого в марте снизились до 3% в годовом выражении после 6,3% в феврале.

"В то время как годовые темпы роста добычи полезных ископаемых сохранились на высоких уровнях (7,8% год к году в марте), в обрабатывающей промышленности в марте выпуск сократился на 0,3% год к году за счет снижения производства в машиностроении и нефтепереработке. В пищевой промышленности, химическом комплексе, металлургии темпы роста выпуска снизились, но сохранились в положительной области", — добавили в ведомстве.

Глава Счетной палаты России Алексей Кудрин заявил, что снижение ВВП России по итогам 2022 года, согласно предварительному прогнозу Минэкономразвития, составит 8,8% (в консервативном варианте спад может составить 12,4%).

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I квартале 2022 г. - 105,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в I квартале 2022 г. - 108,5%.

По данным обследования деловой активности в апреле 2022 г., в котором приняли участие 605 организаций, осуществляющие добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в I квартале 2022 г. - 105,1%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2022 г. - 103,2%.

² https://1prime.ru/state_regulation/20220427/836773323.html
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>

	Март 2022 г.	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		
		марти 2021 г.	февралю 2022 г.		марти 2020 г.	февралю 2021 г.	I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	109,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т·км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.

По данным Росстата, в марте 2022 года месячная инфляция в России составила 7,6%, в годовом выражении – 16,7%. Более высокий показатель годовой инфляции – 16,8% – в предыдущий раз фиксировался в марте 2002 года.

- Продовольствие в РФ за месяц подорожало на 6,7%,
- непродовольственные товары – на 11,3% (в годовом выражении – на 20,3%).
- Стоимость услуг увеличились на 4% за месяц и на 9,9% за год.

Среди непродовольственных товаров за месяц значительнее всего выросли цены на электротовары и бытовую технику.

Например, стиральные машины подорожали на 46,3%, холодильники на 35%.

В сегменте средств гигиены наиболее заметный рост цен у прокладок (на 19,3%) и подгузников (17,5%).

Средний рост цен на лекарства составил за месяц 10,3%.

В дальнейшем инфляция снизится, потому что Россия в рамках закрытой экономической системы сможет перейти на самообеспечение хотя бы отчасти, выразил надежду эксперт. Он предположил, что возвращение к относительной стабилизации экономики может занять в лучшем случае около полугода.

Высокая инфляция в России приведет к росту социальной напряженности, а цены на продукты могут попасть в спираль, как при кризисе в девяностые.

Сокращение реальных доходов россиян в 2022 году может составить 2-3%, прогнозирует директор Института социально-экономических исследований Финансового университета при правительстве РФ Алексей Зубец. По его оценке, цены на потребительские товары вырастут на 15-20%.

На данный момент не наблюдается серьезных признаков снижения потребительской активности граждан, что говорит о сохранении доходов россиян, сообщил Зубец «Российской газете». Об этом же свидетельствует отсутствие сигналов с рынка труда о растущих увольнениях. По его словам, число увольнений на рынке не превышает показателей конца 2021 – начала 2022 года.

С другой стороны, фактором, способствующим снижению реальных доходов россиян, могут стать растущие цены, указал Зубец. На сегодняшний день все еще довольно сложно оценить перспективы роста цен в 2022 году, отметил эксперт. Но по актуальной оценке Финансового университета, потребительские цены в России вырастут на 15-20%.

По словам Зубца, в основном рост цен будет определяться снижением курса рубля, а, значит, и увеличением цен на импортные товары.

«По нашим оценкам, при благоприятном стечении обстоятельств в течение 2022 года курс доллара останется в интервале 80-90 рублей за доллар. Относительно небольшой прирост курса доллара против значений конца прошлого и начала нынешнего года будет сдерживать инфляцию на потребительском рынке», — считает эксперт.

Еще одним стимулом роста цен станет перестройка логистических цепочек поставки различных товаров в РФ, что будет также подталкивать вверх ее стоимость.

Правительству и бизнесу не удастся компенсировать инфляцию всему населению, подчеркивает экономист. «Поэтому мы ожидаем некоторого снижения реальных доходов граждан, которое может составить в нынешнем году 2-3%», — резюмировал он.

По прогнозу Минэкономразвития, годовая инфляция по состоянию на 11 марта 2022 года достигла 12,5% годовых. Аналитики, опрошенные Центробанком 10 марта 2022 года, спрогнозировали разгон инфляции в России до 20%.

Банк России 16 сентября, снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. — с 8% до 7,5% годовых.

Краткий обзор Московской области

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Границит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Общие данные о сегментации рынка недвижимости

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки

недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.

-
2. Готовые объекты.
 3. Не завершенные строительством объекты.
 4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.³

В данном случае с учетом типа объекта оценки Оценщиком проводится анализ рынка жилой недвижимости (квартир в многоквартирных домах), расположенных в г. Москвы и Московской области

Рынок жилой недвижимости⁴

Классификация жилой недвижимости

Приведенные системы классификации рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок. Вместе с тем, если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- первичное жилье – место постоянного проживания;
- вторичное жилье – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;
- третичное жилье – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.).

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики:

1. Элитное жилье. К нему предъявляются следующие основные требования:
 - размещение в наиболее престижных районах города;
 - принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;
 - кирпичные стены;
 - общая площадь квартир не менее 70 кв.м.;
 - наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);
 - наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

³ Источник:
<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

⁴ Источник:
http://dom-khv.ucoz.ru/index/klassifikacija_zhiloj_nedvizhimosti/0-198

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. Жилье повышенной комфортности. Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:

- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;
- некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м. (соответственно);
- наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.;
- большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. Типовое жилье. Для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. Жилье низких потребительских качеств. Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к тому типу жилья, весьма невелики:

- размещение в не престижных районах;
- удаленность от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;
- размещение в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на основании градостроительных ориентиров.

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;
- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных

позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;
- деревянные дома;
- дома смешанного типа.

Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью. В основном здесь представлено вторичное жилье. На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов при покупке жилой недвижимости большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей.

Покупатели большое внимание уделяют наличию максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения).

Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута к объекту загородной недвижимости рассматривается участок минимум 10 соток.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Расположение

Что касается местоположения, то в каждом районе г. Москвы и Московской области представлены объекты жилого назначения.

9.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

На открытом рынке действуют несколько ценообразующих факторов.

- Скидка на торг в основном зависит от размера первоначальной стоимости удельного показателя объекта, чем больше первоначальная стоимость, тем больше скидка, а так же от ликвидности объекта. Скидка на торг, как правило, колеблется от 0% до 15%, но в основном составляет от 3 % до 10 %.

- Местоположение объекта. В зависимости от места расположения стоимость объекта может варьироваться в очень большом диапазоне. Цены на жилую недвижимость в зависимости от расположения могут существенно различаться за 1 кв.м. при схожих иных факторах.

- Площадь объектов. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость его удельного показателя.

- Физическое состояние. Объекты в плохом состоянии и требующие ремонта ценятся на открытом рынке меньше объектов в лучшем физическом состоянии.

- Степень готовности. Объекты, находящиеся в стадии строительства имеют меньшую привлекательность, чем сданные в эксплуатацию.

- Конструктивное решение. Данный фактор влияет в большей степени на индивидуальные жилые дома, имеющие множество различных конструктивных решений.

- Дополнительные улучшения (для квартир: кладовки, тамбур, подвал и т.д., для ИЖС: гараж, хозяйственные постройки, благоустройство территории, ограждение и т.д.), влияют на привлекательность объекта и на его итоговую стоимость.

- Наличие коммуникаций, а так же их удаленность, в значительной степени влияют на привлекательность объекта.

- Уровень отделки также влияет на итоговую стоимость объекта и его привлекательность на открытом рынке.

- Наличие / отсутствие, а так же вид права на земельный участок в значительной степени влияет на стоимость объекта. Как правило, жилые дома предлагаются к продаже с земельным участком оформленном в собственность.

Стоит учитывать, что на стоимость квартиры в Воронеже влияют также множество параметров:

Район города. Для многих людей этот фактор является решающим. Кто не захочет иметь рядом со своей квартирой всю необходимую инфраструктуру? Школы, больницы, детские сады, развлечения – этими объектами мы пользуемся каждый день. Поэтому, если они расположены далеко от предполагаемой квартиры, это резко снижает ее стоимость.

Возраст. Для вторичного жилья имеет значение возраст дома и дата последнего ремонта. Кроме того, для получения ипотеки так же важен возраст дома.

Материал стен. Материал, из которого построен дом, так же имеет значение для формирования цены на квартиру. Самые дорогие - кирпичные дома, самая низкая цена - на панельные дома. Как правило, кирпичные дома теплее, звукоизоляция в них лучше.

Состояние квартиры. Чем хуже состояние квартиры, тем ниже её стоимость. Хотя некоторые, наоборот, ищут «убитые» квартиры, чтобы сделать в них ремонт по своему вкусу.

Так же имеют значение планировка квартиры, этаж, площадь помещения.

Что касается дома и квартиры, то это значение строго индивидуально и говорить о какой-либо средней стоимости квадратного метра невозможно. Это обусловлено тем, что данный вид жилья является результатом индивидуального домостроения, и пока какой-либо застройщик не начнет массовое коттеджное домостроение, регулировать и определять среднюю цену на данный вид жилья будет нельзя.

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро и районы Москвы по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Воспользуйтесь фильтром, чтобы выбрать количество комнат, тип объекта (вторичка или новостройки). Вы увидите отображение средней цены продажи за объект или за квадратный метр, а также расценки.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 9 708 844 руб., за месяц показатель изменился на 8 %;

Двухкомнатная – 16 627 211 руб., где средняя цена изменилась на -5 %;

Трехкомнатная – 25 474 376 руб., где показатель стоимости изменился на -3 %;

Четырех- и многокомнатная – 63 257 630 руб., средняя цена изменилась на 8 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 13 646 242 руб., за месяц показатель изменился на 1 %;

Двухкомнатная – 23 327 270 руб., где средняя цена изменилась на -3 %;
 Трехкомнатная – 36 547 505 руб., где показатель стоимости изменился на 6 %;
 Четырех- и многокомнатная – 80 348 698 руб., средняя цена изменилась на 26 %.
 Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комната	Цена за квартиру, руб..	к июню	Цена за м ² , руб..	к июню	Процент объявлений в базе
1-комн.	9 708 844	-7,66%	298 976	-0,56%	41,33%
2-комн.	16 627 211	+ 5,33%	298 410	+ 3,28%	35,66%
3-комн.	25 474 376	+ 2,71%	312 089	+ 1,74%	18,14%
4-комн.	63 257 630	-7,75%	438 918	-1,46%	4,87%

Цены на продажу квартир у станций метро

В этом разделе можно сравнивать между собой прайсы на продажу квартиры у станций метро. С помощью настраиваемых фильтров выбирайте отображение стоимости, количество комнат, отображение расценок за объект или за квадратный метр, тип объекта (вторичка или новостройки).

Высокие цены на продажу недвижимости на вторичном рынке установились возле следующих станций метро:

Однокомнатная – 85 343 186 руб., метро Чистые Пруды

Двухкомнатная – 189 418 276 руб., метро Лубянка

Трехкомнатная – 439 744 138 руб., метро Площадь Революции

Четырех- и многокомнатная – 403 977 766 руб., метро Воробьевы Горы

Дешевле обойдется квартира у следующих станций метро:

Однокомнатная – 5 681 554 руб., метро Новоясеневская

Двухкомнатная – 8 064 196 руб., метро Битцевский парк

Трехкомнатная – 10 209 091 руб., метро Партизанская

Четырех- и многокомнатная – 4 772 184 руб., метро Нагорная

На первичном рынке дороже купить жилье у станций метро:

Однокомнатная – 189 800 633 руб., метро Чистые Пруды

Двухкомнатная – 235 240 029 руб., метро Театральная

Трехкомнатная – 702 858 794 руб., метро Театральная

Четырех- и многокомнатная – 1 498 747 184 руб., метро Охотный Ряд

Низкие цены на квартиры установились у станций метро:

Однокомнатная – 4 530 672 руб., метро Сокольники

Двухкомнатная – 6 614 081 руб., метро Тропарево

Трехкомнатная – 11 340 592 руб., метро Теплый Стан

Четырех- и многокомнатная – 9 717 357 руб., метро Марьино

Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за июль

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за июнь	Цена за м ² , руб./м ²	изменения относительно данных за июнь	процент объявлений в городе
Восточный административный округ	19 707 953	-3%	321 163	-4%	0%
Западный административный округ	28 641 577	-17%	360 057	-3%	0%

Зеленоградский административный округ	14 937 472	0%	292 892	0%	0%
Северный административный округ	18 398 636	-44%	284 914	-25%	0%
Северо-Восточный административный округ	13 374 500	-29%	194 689	-38%	0%
Северо-Западный административный округ	29 381 130	11%	371 040	5%	0%
Центральный административный округ	48 287 256	-8%	446 043	6%	0%
Юго-Восточный административный округ	19 465 432	-2%	273 280	0%	0%
Юго-Западный административный округ	35 809 328	22%	373 578	8%	0%
Южный административный округ	32 473 129	39%	420 680	10%	0%

Цены на продажу квартир по районам

В этом разделе можно сравнивать между собой прайсы на продажу квартиры по районам. С помощью настраиваемых фильтров выбирайте отображение стоимости, количество комнат, отображение расценок за объект или за квадратный метр, тип объекта (вторичка или новостройки).

На вторичном рынке высокие цены на продажу жилья зафиксированы в районах:

Однокомнатная – 296 952 577 руб., район Остоженка

Двухкомнатная – 188 608 391 руб., район Остоженка

Трехкомнатная – 164 304 841 руб., район Пресненский

Четырех- и многокомнатная – 225 936 514 руб., район Якиманка

Дешевле квартира обойдется в районах:

Однокомнатная – 4 261 974 руб., Южное Бутово

Двухкомнатная – 7 153 219 руб., Молжаниновский

Трехкомнатная – 11 801 993 руб., Бирюлёво Западное

Четырех- и многокомнатная – 4 772 184 руб., Нагорный
На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:
Однокомнатная – 146 214 056 руб., Якиманка
Двухкомнатная – 171 354 769 руб., Хамовники
Трехкомнатная – 197 852 644 руб., Мещанский
Четырех- и многокомнатная – 360 659 598 руб., Мещанский
Низкие цены установились в районах:
Однокомнатная – 4 077 817 руб., Южное Бутово
Двухкомнатная – 8 949 506 руб., Ховрино
Трехкомнатная – 8 834 340 руб., Ховрино
Четырех- и многокомнатная – 9 336 782 руб., Головинский.

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к июню	Цена за м ² , руб..	к июню	Процент объявлений в базе
1-комн.	9 708 844	-7,66%	298 976	-0,56%	41,33%
2-комн.	16 627 211	+ 5,33%	298 410	+ 3,28%	35,66%
3-комн.	25 474 376	+ 2,71%	312 089	+ 1,74%	18,14%
4-комн.	63 257 630	-7,75%	438 918	-1,46%	4,87%

10.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

10.2. Методология оценки

При проведении оценки применяются три подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из указанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет оценить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. При оценке машин применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизведение или замещение.

Стоимость воспроизведения объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа.

В случае проведения оценки встроенного помещения (в данном случае квартиры) затратным методом, его стоимость может быть определена только путем выделения доли от полной стоимости замещения здания соразмерно площади встроенных помещений. Так же может быть определена его доля в стоимости земельного участка. По мнению оценщиков, определение рыночной стоимости встроенных помещений таким методом ведет к искажению реальной стоимости объекта.

Кроме того, исходя из целей настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного похода возможно при соблюдении следующих условий:

- С момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло менее 5 (пяти) лет.

– В распоряжении Оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

В данном случае – все условия не выполняются.

Исходя из всего вышесказанного, для целей настоящей оценки, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

Данный подход применим в случае, когда имеется аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка.

Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используются методы сравнения продаж (метод прямого сравнения продаж, метод аналогового сравнения и т.д.), которые предполагают определение стоимости объекта оценки по цене сделок купли-продажи аналогичных объектов с учетом поправок на их различие. Помимо методов сравнения продаж, при определении стоимости сравнительным подходом могут быть использованы метод удельных ценовых показателей, метод корреляционных моделей и метод экспертных оценок.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

Доходный подход

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объектов оценки как совокупности будущих доходов от их использования. При доходном подходе в основном используются метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации дохода. Доходы приносит предприятие (производственная система), которое в соответствии с современной организационной концепцией представляет собой систему.

Одним из законов, присущих производственным системам, является закон синергии. Синергия (в переводе с греч.) – взаимодействие, сотрудничество. Сущность синергии: конечные результаты функционирования системы не равны сумме результатов индивидуального функционирования отдельных составных структурных элементов. Общие (совокупные) результаты функционирования системы, как правило, выше суммы индивидуальных действий функционирования, т.е. как правило, в процессе функционирования любой системы возникает положительный синергетический эффект. Природа этого эффекта – взаимодействие отдельных частей структурных элементов усиливает индивидуальные возможности результивности функционирования каждого элемента системы.

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся (по результатам фактического осмотра и на основании разрешенного использования) типичными доходоприносящими объектами. В данном случае, оцениваемым объектом является жилая недвижимость, т.е. недвижимость, разрешенным использованием которой не предусмотрено извлечение прибыли. Таким образом, Оценщику необходимо отказаться от применения доходного подхода.

Согласование (обобщение результатов)

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объектов оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объектов. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

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

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

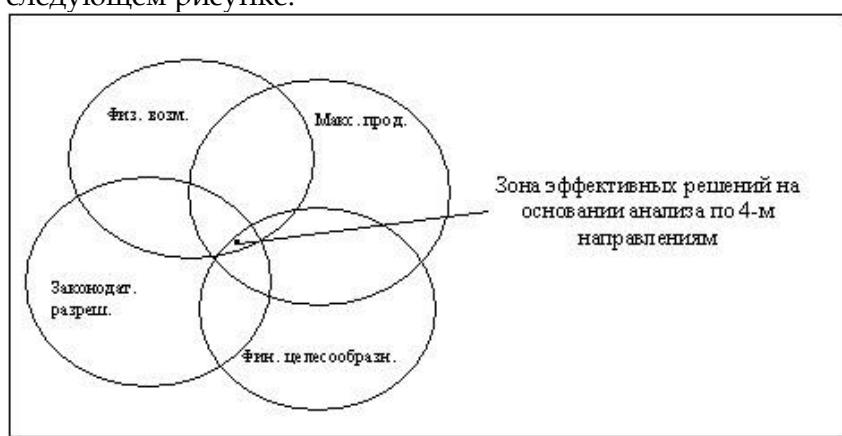
1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Заключение по анализу НЭИ для оцениваемого объекта

Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – квартиры в жилом доме – определить варианты дальнейшего её использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Физическая осуществимость.

Конструктивные решения, первоначальное назначение и местоположение оцениваемого объекта делают физически осуществимым вариант его использования в качестве квартиры.

Иное использование недопустимо с точки зрения техники безопасности и правил эксплуатации подобных объектов.

Законодательная разрешенность.

Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Финансовая осуществимость.

Физически осуществимый и законодательно разрешенный вариант использования помещения в качестве квартиры является и финансово осуществимым.

Максимальная эффективность.

Максимальная эффективность или оптимальный вариант использования - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Оцениваемого имущества квартиры в качестве коммерческого использования (офис, магазин, производство, склад) невозможно и нецелесообразно. Соответственно единственным возможным использованием квартиры является дальнейшее использование данной квартиры в качестве жилой.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранныму аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

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 оферт 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 расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как "оferта" и "публичная оferта" (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".

Выбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

В качестве объектов-аналогов были взяты объекты, аналогичного оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для жилья, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Корректировки, методы определения и внесения

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были привнесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учел следующие виды корректировок

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права (право собственности);
- условия финансирования;
- условия сделки (продажи/предложения);
- условия (состояние) рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- физические характеристики;

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

Аналоги, использованные в отчете:

avito.ru/glebovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_55m_15et_2087309853

2-к квартира, 55 м², 1/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заявку](#)





5 800 000 ₽
105 455 ₽ за м²
или предложить свою цену

8 985 558-02-94

[Написать сообщение](#)

Пользователь
частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Баннер от Банка ВТБ

0 ₽
ОБСЛУЖИВАНИЕ
ОФОРМИТЬ

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПРОДАВЦЫ

Homo Science
Научно-просветительская платформа

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 55 м²
Площадь кухни: 5,5 м²
Этаж: 1 из 5

Тип комнат: смежные
Санузел: раздельный
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная

Расположение

Московская область, г.о. Истра, пос. Глебовский, ул. Микрорайон, 5 [Скрыть карту](#)



5 800 000 ₽
105 455 ₽ за м²
или предложить свою цену

8 985 558-02-94

[Написать сообщение](#)

Пользователь
частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Баннер от Homo Science

Делись своими знаниями и навыками. Быть умным - модно!



Сапоги EMU Australia Wallaby Lo
4 490 ₽ -40% 8 490 ₽

Описание

Продам двухкомнатную квартиру в пос. Глебовский, микр-н, центр, собственник, агентствам не беспокоить, возможен торг.

О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 5

В доме: газ
Двор: детская площадка

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

[avito.ru/glebovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_426m_25et_2607254143](https://www.avito.ru/glebovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_426m_25et_2607254143)

2-к. квартира, 42,6 м², 2/5 эт.

5 000 000 ₽

117 371 ₽ за м²

Инвест МСК
Агентство
Завершено 75 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Роман Сорин

"Инвест МСК"
"Собственник недвижимости"

3-к. квартира, 57,8 м²,
7/9 эт.
10 800 000 ₽

3-к. квартира, 93 м²,
2/3 эт.
5 000 000 ₽

2-к. квартира, 47,7 м²,
2/3 эт.
5 400 000 ₽

45 объявлений агентства

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 42,6 м²
Площадь кухни: 6,5 м²
Жилая площадь: 29,6 м²
Этаж: 2 из 5
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Московская область, г. Истра, пос. Глебовский, ул. Мирорайон, 8

Узнать больше

Детский текстиль из Франции
Скидка на текстиль -35%
Великолепный текстиль для детей из Франции. Богатый ассортимент. Доставка по РФ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

[avito.ru/glebovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_426m_25et_2607254143](https://www.avito.ru/glebovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_426m_25et_2607254143)

5 000 000 ₽

117 371 ₽ за м²

Инвест МСК
Агентство
Завершено 75 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Роман Сорин

"Инвест МСК"
"Собственник недвижимости"

3-к. квартира, 57,8 м²,
7/9 эт.
10 800 000 ₽

3-к. квартира, 93 м²,
2/3 эт.
5 000 000 ₽

2-к. квартира, 47,7 м²,
2/3 эт.
5 400 000 ₽

45 объявлений агентства

Описание

Продам 2-комнатную квартиру в поселке Глебовский, в 11 км от города Истра, в северо-западном направлении. Общая площадь квартиры 42,6 м². Квартира расположена на 4 этаже из 5-этажного здания. В шаговой доступности магазины, детские сады, школы, ФОК, бассейн, ДК, музыкальная школа и прочее. До жд. станции Холдинги 10 минут на маршрутке. Документы: основание, ДКП, полная стоимость, физически свободна. Один собственник! Просмотры оперативно по договоренности. Быстрый выход на сделку. Подходит под ипотеку. По всем уточняющим вопросам звоните/пишите!

О доме

Тип дома: панельный
Год постройки: 1970

Этажей в доме: 5
В доме: газ

**Труба Икалласт ОД 110 мм
гофрированная (6м)**
3 378,60 ₽

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/glebovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_426m_25et_2607254143

2-к. квартира, 45 м², 2/5 эт.

4 200 000 ₽
93 333 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 909 960-14-69
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Риелтор
Подписаться на продажу

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 45 м²
Площадь кухни: 7 м²
Жилая площадь: 28 м²
Этаж: 2 из 5

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная

Расположение

Московская область, го Истра, пос. Глебовский, ул. Микрорайон, 11

4 200 000 ₽
93 333 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 909 960-14-69
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Риелтор
Подписаться на продажу

ВТБ

ГОДОВАЯ СТАВКА ПО ЧЕРДИГУ НАПОЛНЕННЫМ: ПРИ ЗАВОДЕ ОДИНЧИЙ ДОЛГОСРОЧНЫЙ КРЕДИТ ДО 30 ЛЕТ, ОТ 4,4% ДО 23,5%. С 31-ГО ДНЯ ДЛЯ СУММ ОТ 100 000 РУБЛЕЙ ДО 1 000 000 РУБЛЕЙ – 84 МЕС. (ФРАНТЫ – 1 МЕС. ТОЛЬКО ПРИ ПОДСЛЕПОНЕНИИ СТАХОДАНИЯ В БАНКИ). КРЕДИТЫ ПОДПОДДЕРЖИВАЮЩИМИ БАНКАМИ, РАЗМЕЩЕННЫМИ НА VTB.RU, БЕЗ СТРАХОВАНИЯ ГОДОВАЯ СТАВКА С 1 ДНЯ ОТ 14,4% ДО 34,5%. УСЛОВИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: КЛИЕНТЫ БАНКА ВСЕГДА ОБЛАДАЮТ ВЫДАЧЕЙ КРЕДИТА БЕЗ ОБЪЯСНЕНИЯ ПРИЧИН. СРОКИ ВОЗВРАТА: ОТ 1 МЕСЯЦА ДО 100 ДНЕЙ. УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ С 14.11.2022. ПОДРОБНЕЕ – НА VTB.RU. ВАШ ВЫБОР – ГЛАВНАЯ ГИБКОСТЬ В ПОДДЕРЖКЕ БАНКА РОССИИ И 1000 РЕКЛАМА 0+

4 200 000 ₽
93 333 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 909 960-14-69
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Риелтор
Подписаться на продажу

ЖД перевозки

Россия-Китай от 1
Контейнера 40 фут!
3900\$
от \$3.900 -65%
3 900 USD, погрузка без очереди,
доставка 14 дней, таможенка за 1
день.

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 45 м²
Площадь кухни: 7 м²
Жилая площадь: 28 м²
Этаж: 2 из 5

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная

Расположение

Московская область, го Истра, пос. Глебовский, ул. Микрорайон, 11

4 200 000 ₽
93 333 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 909 960-14-69
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Риелтор
Подписаться на продажу

ЖД перевозки

Россия-Китай от 1
Контейнера 40 фут!
3900\$
от \$3.900 -65%
3 900 USD, погрузка без очереди,
доставка 14 дней, таможенка за 1
день.

Описание

Светлая 2-комнатная квартира на 2 этаже. Комната изолированные, санузел раздельный. Инфраструктура в шаговой доступности: школа, детский сад и др. Один взрослый собственник.

О доме

Тип дома: панельный
Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/glebovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_45m_25et_2527707803

Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

Корректировка, %		0%	7%	7%
Цена после корректировки		102 215	108 854	86 560
Назначение	квартира (двухкомнатная)	квартира (двухкомнатная)	квартира (двухкомнатная)	квартира (двухкомнатная)
Корректировка, %		0%	0%	0%

Цена после корректировки		102 215	108 854	86 560
Техническое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, руб.		0	0	0
Цена после корректировки		102 215	108 854	86 560
ВЫВОДЫ:				
Общая чистая коррекция (руб)		3 240	8 517	6 773
% от цены		3,07	7,26	7,26
Общая валовая коррекция (руб)		18 529,77	18 529,77	6 773,33
% от цены продажи		17,57	15,79	7,26
Весовой коэффициент		0,4326	0,3887	0,1787
Средневзвешенная цена (руб)		44 218,00	42 312,00	15 468,00
Общая взвешенная цена (руб).	101 998			
Расчетная стоимость объекта (руб.) (округленно):	4 620 000			

Весовые коэффициенты рассчитываются согласно методике, представленной в литературе (16). С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ кв.м.; С конечн.- цена предложения после проведения корректировок, руб./ кв.м.; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первон.-}$ относительное изменение.

В расчет принимались нижеследующие корректировки.

Корректировка на торг. Анализируя текущую ситуацию на рынке, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести корректировку на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Для всех объектов-аналогов корректировка составляет - 6,8%, так как данные объекты выставлены на продажу, но не проданы и имеют цену предложения.

Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости -2019 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2019г. Лейфер Л.А.

13.2. Значения скидок на торги на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 142

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

Дата продажи. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Условия финансирования. Корректировка равна нулю, так как для объекта оценки и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на местоположение. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости помещений. Так как аналоги подбирались в месте расположения оцениваемого объекта, то данная корректировка равна 0% для аналогов.

Корректировка на площадь. Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости -2019 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2019г. Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
		1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
		0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
		0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
		0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
		0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
		0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
		1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
		0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
		0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
		0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
		0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
		0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на этаж.

Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости -2019 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка

недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2019г. Лейфер Л.А.

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансиадный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансиадный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Корректировка на отделку.

Данная корректировка отражает изменение стоимости в зависимости от уровня отделки. Разница в стоимости равна разнице в стоимости отделки сравниваемых объектов.

Уровень отделки можно классифицировать на:

-черновая отделка: включает штукатурку стен, полы и потолки остаются без отделки, разводка коммуникаций, установка сантехнических приборов и межкомнатных дверей не проводится;

- чистовая отделка: при данном варианте отделки к черновой отделке добавляется выравнивание стен шпаклеванием;

- простая (стандартная) отделка: подразумевает ремонт помещения с использованием простых материалов и традиционных технологий, данный ремонт влечет минимальные затраты на подготовку стен, потолков, полов;

- улучшенная отделка: данный класс ремонта квартир подразумевает восстановление, изменение и улучшение строительных конструкций, замену коммуникаций; работы обычно ведутся с использованием традиционных не очень дорогих материалов;

- евроремонт: эксклюзивный ремонт квартир, материалы и оборудование, применяемые при подобной отделке – это лучшие и дорогостоящие материалы.

При этом помещению может требоваться как «косметический» ремонт, комплекс ремонтных работ, так и капитальный ремонт, включающий удаление старых отделочных материалов и осуществление ремонтных работ. Корректировка использовалась по данным строительных фирм г. Воронежа и Воронежской области.

Корректировка на материал стен.

Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости -2019 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2019г. Лейфер Л.А.

Матрица коэффициентов

Таблица 60

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		кирпичные	монолитные	панельные
Объект оценки	кирпичные	1,00	1,02	1,07
	монолитные	0,98	1,00	1,06
	панельные	0,93	0,95	1,00

*Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25, по состоянию на 02.12.2022 г., составляет:
4 620 000 руб. (Четыре миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей*

Согласно ст. 149 части 21 разделу 2 главе VIII НК РФ жилые объекты не подлежат обложению НДС.

11.2. Согласование (обобщение результатов)

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки рекомендуется проводить в ряд этапов:

- Выбор критериев, определяющих использование подхода к оценке.
- Определение Оценщиком степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений.
- Определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям.
- Расчет степени важности подходов в обеспечении достоверности конечного результата оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода являются:

- достаточность и достоверность информации.
- способность учитывать конъюнктуру рынка.
- способность учитывать специфические особенности объекта.

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитана только сравнительным подходом, то согласование результатов, полученных с помощью трех подходов (доходным, затратным) к оценке, не имеет смысла. Итоговая величина рыночной стоимости и будет рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода.

12.**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

*Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25, по состоянию на 02.12.2022 г., составляет:
4 620 000 руб. (Четыре миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей*

Рыночная стоимость ½ доли двухкомнатной квартиры, общей площадью 45,3 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д.3, кв 25, по состоянию на 02.12.2022 г., составляет:

2 310 000 руб. (Два миллиона трехста десять тысяч) рублей

Согласно ст. 149 части 21 разделу 2 главе VIII НК РФ жилые объекты не подлежат обложению НДС.

Оценщик

Андрюсова В.О

С уважением,

Директор ООО «Афина Паллада»

Андрюсова В.О

13.

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; Федеральным стандартом Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки Виды стоимости (ФСО № II). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;;
9. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая №117-ФЗ от 05.08.2000 с изменениями и дополнениями.
10. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» №568-р от 06.03.2002.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002.
14. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолис Плюс», М.: Изд-во "ACB", 1999.
15. Оценка природных ресурсов: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П.Антонова и П.Ф. Лойко. М.: Институт оценки природных ресурсов, 2002.
16. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006. – 192 с.
17. Оценка бизнеса. Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: "Финансы и статистика", 2000.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

24.10.2022г.

№ КУВИ-001/2022-188026336

На основании запроса от 24.10.2022, поступившего на рассмотрение 24.10.2022, сообщаем, что правообладателю Фролова Светлана Ивановна; дата рождения: 14.09.1964; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 2009 № 181448., в период с 01.01.2000 по 24.10.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	36:34:0209014:1779
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, ул Брянская, д 15а, кв 50
		Площадь:	38
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.12.2017
		номер государственной регистрации:	36:34:0209014:1779-36/001/2017-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 08.12.2017 Акт приема-передачи, выдан 08.12.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	36:34:0502001:346
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, ул 232 Стрелковой дивизии, д 11, кв 55
		Площадь:	49.7
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 1/2
		дата государственной регистрации:	01.09.2004
		номер государственной регистрации:	36-34-176/2004-347

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

		основание государственной регистрации:	Договор на передачу квартиры в собственность, № 134842, выдан 30.01.2003, приказом директора Департамента муниципальной собственности администрации г.Воронежа за № 106 от 30.01.2003г.
2.3	3.1	дата государственной регистрации прекращения права:	21.01.2016
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	36:34:0209014:89
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Многоквартирный многоэтажный жилой дом
		Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, ул Брянская, 15а
		Площадь:	3315 +/- 20
3.2	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна общей площади квартиры №50
		дата государственной регистрации:	18.12.2017
		номер государственной регистрации:	36:34:0209014:89-36/001/2017-32
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 08.12.2017 Акт приема-передачи, выдан 08.12.2017
3.3	4.1	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	36:34:0325006:40
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Садоводство
		Адрес:	Воронежская область, г Воронеж, ПОС "Шинник-2", уч 195
		Площадь:	505 +/- 8
4.2	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.03.2011
		номер государственной регистрации:	36-36-01/008/2011-287
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 11.02.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.04.2015

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:08:0000000:94488
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, р-н Истринский, с/п Букаревское, п Глебовский, ул Микрорайон, д 3, кв 25
		Площадь:	45.3
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	21.10.2022
		номер государственной регистрации:	50:08:0000000:94488-50/422/2022-3
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 20.10.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.10.2022 Матвеевой Е.В., нотариусом Истринского нотариального округа Московской области 26/446-н/50-2022-10-231
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6	Получатель выписки		минаев александр владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

№ 1336-07

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Андрюсова Вероника Олеговна

Паспорт 2007 № 895924 выдан (Ф.И.О. оценщика)
Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа
14.11.2007

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 542646 21.04.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 747 от « 20 декабря 2007 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АПМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О. исполнительного директора)

Москва





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Андреевой
Веронике Нелсон
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 апреля 2008 г. по 30 апреля 2008 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Богородицкой академии
образования и науки и научно-исследовательского центра Госим
по профильной программе дополнительного профессионального
образования (разработанной дополнительного профессионального образования)
«Педагогика и психология в сфере специального
профессионального образования»

в объеме
За время обучения сдал(а)
все зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Образовательные технологии	72	отлично
2. Информационная основа	8	отлично
3. Задачи и методы оптимизации	8	отлично
3. Теория и практика обучения	28	отлично
математической информатики	28	отлично
4. Учебный и научный речевой	28	отлично

Прошел(а) стажировку в (на)
(написание предприятия)

Выполнил(а) итоговую работу на тему
(написание работы)

Андрей
Нелсон
(подпись)

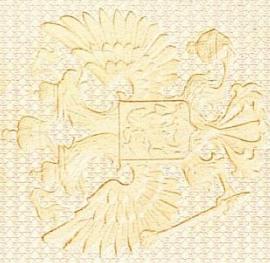
Подпись

МФ Роман, 1116

Город
Санкт-Петербург

591

Регистрационный номер

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Людмилой
(Фамилия, отчество)

Бересниковой

Настоящее свидетельство выдано
в том, что он(а) с „30 марта 2009“ по „30 апреля 2009“
попрошал(а) свою европейскую (на) РУДПР Государственный
университет имени Михаила Ломоносова и гражданской академии
официального уведомления (подтверждения) дополнительного профессионального образования
по учебной программе «Документальный анализ”
(направление программы дополнительного профессионального образования)

в объеме
120 часов
(количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Роджеренское высшее</u> <u>инженерное</u> <u>техническое</u> <u>образование</u> <u>и</u> <u>исследование</u> <u>отечеств</u> <u>оценки</u>	<u>92</u>	<u>отлично</u>
	<u>56</u>	<u>отлично</u>

Просил(а) стажировку в (на) Государственный
университет имени Михаила
Ломоносова (написание предприятия)
Выполнена(а) итоговую работу на тему
(написание темы)



B. S.
Борис

Приложение к диплому № 548 646

Фамилия, имя, отчество

Частично *Андрюсова*
Вероника Олеговна

имеет документ об образовании **Диплом о высшем образовании**
Выдан Воронежским государственным университетом
(высшим, средним профессиональным
образованием)

Выдан Воронежским государственным университетом
(высшем, среднем профессиональном)

С 21 « октября 2002 г. по 21^{го} апреля 2003 г.
28 ноября 2001 г. РЕЗ. № 2477, АВБ. № 01.23672.

..... прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Межкомпьютерное взаимодействие

Печать института повышения квалификации

**переподготовка руково́дящего персонала и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова**

"Профессиональная оценка и экспертиза объектов

卷之三

ЖИРОВКУ В (Ha)

(наименование предприятия,

засчитыл(а) аттестационную работу на тему
«Оценка
организации, учреждения»

2 (наименование темы)

«Любимая книга (онлайн-сайт)» – *оценкой Отлично.*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

三三五 言語

III № 542646

6

Настоящий диплом выдан

в том, что он(а) с „дц“ дзббрз... дох. г. по „дц“ врдзл... дзбз г.
пропал(а) профессиональную переподготовку в (наименование
учебного заведения) и неизвестную
надежность, что подтверждается
официальным утверждением профессора (доктором наук) профессора
специальности (квалификации) кандидата наук (доктора физико-математических
наук) по ...
Городское начальное здравоохранение
и право собственности на изобретение

Оценка проходной подгруппы	(вычеса):
Государственная аттестационная комиссия решением от „д“ января 2003г. установляет право (соответствие квалификации) Аграрное Сельхоз Педагогический	Аграрное Сельхоз Педагогический

на ведение профессиональной деятельности в сфере физической культуры
Овсянко Ирина Николаевна

MATTHEW TAYLOR. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Автономная Некоммерческая Образовательная Организация
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

362401877094

Документ о квалификации

Регистрационный номер
133377288

Город
Воронеж

Дата выдачи

19 июня 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Андрюсова Вероника Олеговна
с 08 июня 2015 г. по 19 июня 2015 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Автономной Некоммерческой Образовательной Организации
«Региональный Банковский
Учебный Центр»
за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы
«Оценочная деятельность (104 часа)»

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	



И. А. Девлеткуаев
И. А. Паринова



СЕРТИФИКАТ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Андросова Вероника Олеговна

ПРИНЯЛА УЧАСТИЕ В ПРОГРАММЕ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
ПО ТЕМЕ:

**«ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ»**

18-19 ИЮНЯ 2012 г.

(12 ЧАСОВ)

СЕРТИФИКАТ № 12-0100

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



Е.В. ПЕТРОВСКАЯ

Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, 1115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19 Е-mail: armo@sroarmo.ru

ИНГОСТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-524-120631/21

«29» ноября 2021 г.

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Андрюсова Вероника Олеговна
Паспортные данные: 20 07. № 895924, Отделом УФМС России по Воронежской области в
Коминтерновском районе г. Воронежа, 14.11.2007 г.
Адрес регистрации: г. Воронеж, ул. Победы, дом 25, кв. 243

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «02» февраля 2022 года по «01» февраля 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты
страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о
возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение
срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь
начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1.
настоящего Договора) устанавливается в размере 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора)
устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 4 000 (Четыре тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится
единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.02.2022 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой
премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых
последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности
оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и
являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что
получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с
риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба
заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации
имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов
на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного
суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба
действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов
оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией
оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении
дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены
в результате представления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в
результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или
Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового
случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.л. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4.
Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются
направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@avrtm.ru	Anastasiya.Lesotova@ingos.ru
телефонная связь:	(473) 259-92-04	+7 (473) 2509505 д. 489

СТРАХОВАТЕЛЬ: Андрюсова Вероника Олеговна

От Страхователя:
Андрюсова В.О.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность №7960304-524/21 от 16.01.2021 года



ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-063835/22 ОТ «01» ИЮЛЯ 2022 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-063835/22 от «01» июля 2022 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):	ООО «Афина Паллада» Россия, г. Воронеж, Бульвар Победы, д.25, оф. 243 ИНН 3662100820
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» июля 2022 года по «31» декабря 2023 года обе даты включительно (549 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-524-063835/22 от «01» июля 2022 года

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020185-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Андрюсовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

АО «ОПЦОН». Москва, 2021 г., № 73 № 494

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020186-2

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Андрюсовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ОПТИЧИК». Москва, 2023 г. №б. ТЗ №677

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020187-3

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Андрюсовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «СПРИНТ», Москва, 2023 г., № ТЗ № 677.