

ОТЧЕТ № 015-1/2019

Об оценке рыночной стоимости однокомнатной квартиры общей площадью 37,5 кв.м. расположенной по адресу: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Алексея Короткова, д. 1, кв.

Заказчик:

Дата оценки: **30.10.2019**

Дата отчета: **30.10.2019**

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	3
1.2.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	3
1.3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	3
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	3
1.5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ	3
2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	6
4.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	8
5.	КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА СЕНТЯБРЬ 2019 ГОДА	9
6.	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА	12
1.6.	СНИЖЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК ХВАТИЛО НЕНАДОЛГО	12
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	14
1.7.	Подходы к оценке	14
1.8.	Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов	15
1.9.	Порядок оказания оценочных услуг	15
8.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	16
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	22
10.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	23
11.	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	24
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	28
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ №4 КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	33
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ №5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	35

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**1.1. Сведения о заказчике**

ФИО	
Документ, удостоверяющий личность	
Адрес регистрации	

1.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка от альфы до омеги»
Юридический адрес	143700, Московская область, рп Шаховская, ул. Шамонина, 17- 40
ОГРН	№ 1095004000079, дата присвоения 02.02.2009 г.
ИНН / КПП	5079011112/507901001
Банковские реквизиты	Р/С 40702810040000035689 БИК 044525225
Контактные телефоны	+7 (499) 990-18-89
Сайт	www.cd-ocenka.ru/
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис № 180005-035-000188. Страховщик – ПАО "Страховая акционерная компания "ЭНЕРГОГАРАНТ". Срок действия с 16 ноября 2018 г. по 15 ноября 2019 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

1.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Смирнов Сергей Сергеевич
Электронная почта	Sergey.mosexpert@gmail.com
Номер телефона	8 (909) 257-29-53
Местонахождение оценщика	125413, г. Москва, ул. Флотская, д.15, корп.1, офис 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка в Московском Государственном Строительном Университете, диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия АА-I № 001142, регистрационный № Д-377/15, выдан 30.06.2015 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действующий член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»; - Свидетельство № 2628 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21.12.2018 г. Местоположение Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»: 109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
Информация о квалификационном аттестате	009183-КА1 от 14.12.2018 г. №101 Действует до 14.12.2021г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 0991R/776/20174/19. Страховщик – АО «АльфаСтрахование». Срок действия с 08 апреля 2019 г. по 07 апреля 2020 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2015 г.

1.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Не привлекались.

1.5. Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира)
Месторасположение имущества:	Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Алексея Короткова, д. 1, кв. 43
Имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Существующие ограничения права:	Не зарегистрировано
Правообладатели оцениваемого имущества:	Кривак Жанна Борисовна доля в праве 1/6; Жилина Марина Александровна доля в праве 1/6; Рындов Денис Борисович доля в праве 1/6; Рындов Борис Васильевич доля в праве 1/6; Кривак Вероника Александровна доля в праве 1/6; Скурпыдин Сергей ильич доля в праве 1/6
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления в органы опеки. Отчет об оценке не может быть использован в иных целях.
Период проведения оценки:	30.10.2019
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	30.10.2019
Основание для оказания услуг:	Договор №015/2019 от 21.10.2019 г.
Общая площадь объекта оценки:	37,5
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611; Стандарты и правила оценочной деятельности СРО оценщика
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Данный подход не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Данный подход не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	2 599 042 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч сорок два) рубля
Рыночная стоимость, округленно	2 599 000 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей

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

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком;
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
5. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
6. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
8. Оценка выполнена при условии отсутствия ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА¹

Характеристика месторасположения здания	
Показатель	Характеристика
Адрес	
Город	рабочий поселок Свердловский
Локальные особенности расположения:	88 минут транспортом от станции метро «Щелковская»
- транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Присутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Супермаркеты, спортивные комплексы, школы, больницы.
Средняя стоимость 1 кв. м. квартиры в данном районе, руб.	69 667 рублей для однокомнатных квартир в Московской область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский ²
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Физические характеристики здания	
Год завершения строительства зданий	2018
Физический износ здания по расчету через нормативный срок эксплуатации зданий	1%
Физический износ здания по технической документации	0%
Домофон	Есть
Наличие подвала	Нет данных
Наличие технического этажа	Нет данных
Наличие лифта	Есть
Наличие мусоропровода	Есть
Количество этажей	17
Материал стен	Монолит
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные плиты
Внешний вид фасада дома	Хороший
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительные системы безопасности	Металлическая дверь при входе в подъезд, металлическая дверь при входе в квартиру
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная
Информация об аварийности здания	Не является аварийным
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Нет
Описание объекта оценки	
Этаж расположения	8
Количество комнат в квартире	1
Площадь с учетом летнего помещения, кв. м.	39,2
Площадь без летнего помещения, кв. м	36,8
Жилая площадь, кв. м.	19,1
Площадь кухни, кв. м.	10,8
Площадь прихожей кв. м	3,6
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Количество и тип санузлов	Совмещенный
Высота потолков, м.	2,8
Вид из окна	Двор
Вспомогательные и подсобные	-

¹ Источник информации: Открытые источники

² Источник информации: http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/sverdlovskiy

Характеристика месторасположения здания	
Показатель	Характеристика
помещения	
Состояние квартиры	Без отделки
Необходимые ремонтные работы	Косметический ремонт
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации	Подключен
Система отопления	Подключен
Слаботочное обеспечение	Подключен
Оборудование для вышеперечисленных систем	Подключен
Соответствие планировки поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Соответствует.
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке.	-
Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	
Текущее использование	
Текущее использование	Квартира
Комментарии к фотографиям	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	На дату оценки, на объект оценки предоставлены следующие документы: -Выписка из ЕГРН от 05.03.2019г.; -Поэтажный план и экспликация; Паспорт заказчика

В результате проведенного осмотра здания, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Алексея Короткова, д. 1, оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

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

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

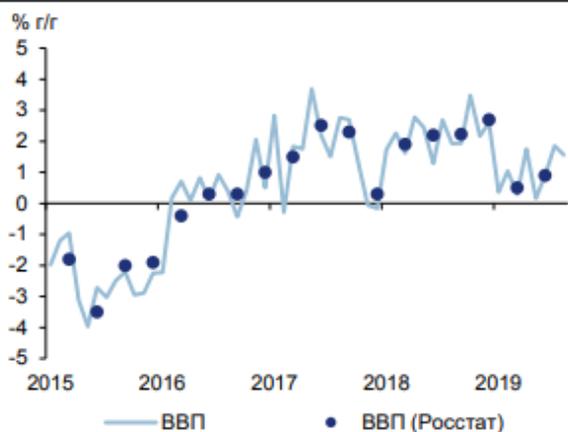
5. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА СЕНТЯБРЬ 2019 ГОДА³

Экономическая активность

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г июле 1).

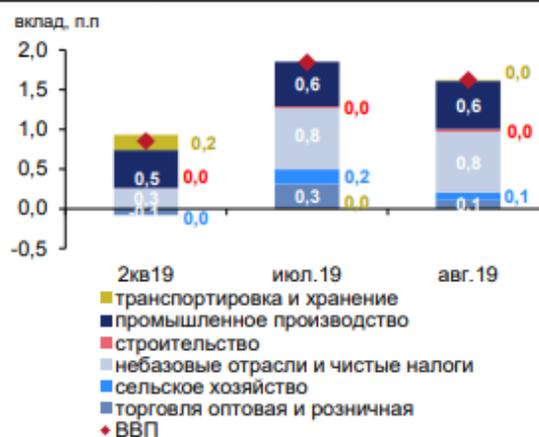
Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

Рис. 1. Рост ВВП в августе незначительно замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... на фоне замедления сельского хозяйства и торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Рис. 3. В августе наблюдалось замедление роста оборота розничной торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

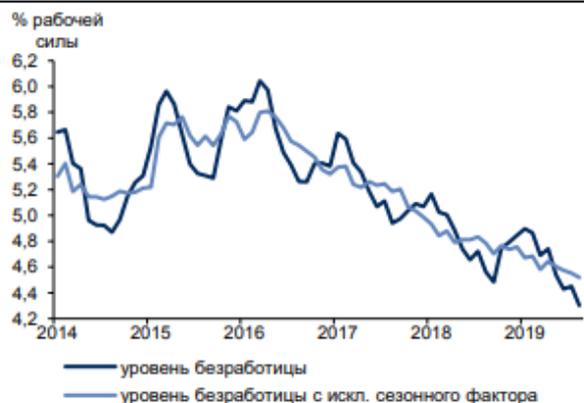
Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы

³Источник информации: <http://economy.gov.ru>

сократилась на 1,1 млн. человек. Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

Рис. 5. Безработица вновь достигла исторического минимума



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в августе остался на уровне прошлого месяца



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. – оценка Росстата

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,6*	1,8*	0,9	1,0*	0,3*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	2,8	5,9	1,2	1,1	1,0	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	0,8	1,1	1,6	1,6	1,5	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-0,7	-1,1	1,3	0,4	0,9	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,9	2,8	3,0	3,3	0,9	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,1	3,0	3,3	2,3	2,8	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	0,9	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	3,5	1,9	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	15,5	1,4	1,8	-7,7	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,0	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,9	3,7	0,7	-1,9	-1,2	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,3	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	1,5	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	7,0	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,0	3,3	5,8	1,7	5,4	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,7	1,2	3,9	13,4	-0,8	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,2	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	13,7	9,8	6,7	2,9	5,3	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,1	1,7	1,5	2,5	1,8	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация	4,1	1,6	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	авг.19	июл.19	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	1,9	2,6	2,9	1,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	1,2	-	1,4	0,1	-0,4	1,1	-	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	7,1	7,7	7,7	6,8	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,5	1,5	-	2,4	0,3	0,1	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 ³	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 ³	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5	-0,9	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,1	75,3	75,4	75,3	75,3	75,2	75,5		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,6	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,7	71,9	71,9	71,8	71,9	71,8	72,0		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,1	-6,6	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,4	3,4	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,2	59,4	59,4	59,3	59,4	59,3	59,4		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,3/4,5	4,5/4,6	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

6. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА⁴

1.6. Снижения ипотечных ставок хватило ненадолго

Цены на недвижимость в Москве (www.imn.ru)	Сен 19	Авг 19
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	176 605	+0,2%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 710	+0,6%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 458	+1,6%

Удешевление ипотеки положительно повлияло на столичный рынок вторичной недвижимости – на фоне снижения ставок в середине лета активизировались покупатели, что обеспечило небольшой рост цен в августе. Но ненадолго: уже в конце лета спрос пошел на спад, а темпы роста цен в сентябре снизились до уровня статистической погрешности.

По данным аналитического центра www.imn.ru, в сентябре квадратный метр на вторичном рынке жилья Москвы подорожал в среднем на 0,2% до 176 500 руб. Для сравнения: по итогам августа 2019 г. цены увеличились на 0,5%. Долларовый индекс стоимости жилья, рассчитываемый IRN.RU, на фоне укрепления рубля подрос на 0,6% до \$2 700 за квадратный метр.

Ростом рублевых цен в августе-сентябре рынок в основном обязан смягчению монетарной политики: благодаря уменьшению ключевой ставки Центробанка с 7,75% до 7% в июне-сентябре ипотека подешевела на 0,5-1 п.п., что привело к оживлению спроса на жилье в середине лета. Однако удешевления ипотеки хватило ненадолго. В августе покупательская активность, по данным Росреестра, просела сразу на 15% относительно июня. Естественно, это отразилось и на ценовой динамике: в сентябре темпы роста цен упали с 0,5 до 0,2%.

Примечательно, что самые дешевые сегменты рынка – однокомнатные квартиры и панельные пятиэтажки, цены на которые росли опережающими темпами в предыдущие месяцы, в сентябре подешевели на 0,2%. А в лидеры по итогам сентября вышла середина рынка – современная панель, сталинки, другие кирпичные дома.

В разрезе географии примерно такая же ситуация: недорогие локации - районы за МКАД и Северо-Восточный округ – ушли в минус, большинство дорогих переместились в середину рейтинга.

Все это говорит о том, что едва наметившийся рост цен уже захлёбывается. Самые дешевые сегменты одновременно являются и самыми мобильными в плане цен, потому что покупателей там много и они очень чувствительны к бюджетам. Соответственно, когда рынок начинает расти по ценам, в первую очередь дорожает недорогое жилье. А в сентябре цены на такие лоты не только не выросли – они упали.

Цены на квартиры по типам домов (www.imn.ru)	РУБ USD EUR	Сен 19	Авг 19
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		151 967	-0,2%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		156 267	0,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		166 036	+0,5%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		165 107	+0,7%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		188 661	+0,8%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		194 242	+0,2%
Все панельные и блочные дома		158 090	+0,1%
Все монолитные и кирпичные дома		182 670	+0,5%

Цены на жильё по комнатности (www.imn.ru)	РУБ USD EUR	Сен 19	Авг 19
Однокомнатные квартиры		175 017	-0,2%
Двухкомнатные квартиры		172 687	+0,4%
Трехкомнатные квартиры		169 264	+0,6%
Многокомнатные квартиры		182 444	+0,5%

⁴ Источник информации: <https://www.imn.ru/index/>

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	руб	USD	EUR	Сен 19	Авг 19
Центральный округ				313 435	+0,4%
Северный округ				173 670	+0,4%
Северо-Восточный округ				156 832	-0,2%
Восточный округ				163 081	+0,6%
Юго-Восточный округ				145 289	+0,3%
Южный округ				153 745	+0,1%
Юго-Западный округ				204 128	+0,7%
Западный округ				187 818	+0,4%
Северо-Западный округ				181 209	+0,4%
Все районы за МКАД				133 452	-0,3%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	руб	USD	EUR	Сен 19	Авг 19
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				301 745	+0,5%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир				128 953	+0,1%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"				2,34	+0,4%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Сен 19	Авг 19
Индекс ценового ожидания ⓘ Темп изменения цен на жильё	+0,3 %/мес.	0,0%
Индекс доходности жилья ⓘ Сравнение жилья с банковским депозитом	1,3 б.деп.	-0,1 б.д.

Сентябрь показал, что снижение ипотечных ставок – это, конечно, хорошо, но недостаточно для устойчивого роста цен на жильё. Фактически, спрос на подешевевшие кредиты оказался исчерпан примерно за месяц, в июле, а уже в августе, по данным Росреестра, резко упал и спрос на ипотеку, и покупательская активность на рынке жилья в целом. Теперь покупатели ждут еще более дешевой ипотеки. Однако даже если снижение ставок продолжится, вряд ли стоит ожидать ажиотажа: ипотека не панацея и заменить рост доходов населения не может, что в очередной раз доказало это лето. Но если рынок лишится ипотечной поддержки - то есть снижение ставок прекратится – к концу года не исключена стагнация и даже коррекция цен вниз. Но, скорее всего, скрытая – за счет увеличения скидок и торга.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

"... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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".

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

1.7. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

1.8. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартиры, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятых квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и помещения).

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

1.9. Порядок оказания оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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 предлагаемых квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок квартиры Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, с использованием интернет – сайта www.cian.ru. При подборе аналогов, в первую очередь учитывались: сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Подбор аналогов для объекта оценки

Параметры	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Тип объекта	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость, рубли		2 300 000	2 500 000	2 900 000
Стоимость 1 кв.м, рубли/кв.м		76 667	83 333	79 235
Дата выставление на продажу	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Месторасположение	Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Алексея Короткова, д. 1, кв. 43	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 6	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 6	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 2
Источник		https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/fl-at/219877233/	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/fl-at/205531186/	https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/fl-at/215445757/
Ближайшая станция метро	Щелковская	Щелковская	Щелковская	Щелковская
Ближайшая станция метро, мин.	88	88	88	88

Параметры	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Транспортом				
Общая площадь, кв.м	37,5	30,00	30,00	36,60
Жилая площадь, кв.м	19,1	14,0	15,7	17,0
Площадь кухни, кв.м	10,8	7,0	6,8	9,0
Этаж	8	8	11	4
Этажность дома	17	14	12	16
Тип/материал дома	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Тип отделки	Без отделки	Современный	Современный	Современный
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие балкона (лоджии)	Лоджия	Лоджия	Балкон и лоджия	Лоджия
Вид	Двор	Двор	Двор	Двор

Источник информации: расчет оценщика

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметры	Объект оценки	Аналоги		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип объекта	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира
Стоимость, рубли		2 300 000	2 500 000	2 900 000
Стоимость 1 кв.м, рубли/кв.м		76 667	83 333	79 235
Дата выставление на продажу	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка на дату продажи (время), %		0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./кв.м		76 667	83 333	79 235
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Цена объекта оценки после корректировки, руб./кв.м		76 667	83 333	79 235
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Цена объекта оценки после корректировки, руб./кв.м		76 667	83 333	79 235
Корректировка на торг		4,5%	4,5%	4,5%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./кв.м		73 217	79 583	75 669
Вид использования	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		73 217	79 583	75 669
Месторасположение	Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Алексея Короткова, д. 1, кв. 43	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 6	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 6	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 2
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		73 217	79 583	75 669
Ближайшая станция метро, мин. Пешком	88	88	88	88
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		73 217	79 504	75 669
Общая площадь, кв.м	37,5	30,0	30,0	36,6
Величина		1,00	1,00	1,00

Параметры	Объект оценки	Аналоги		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
корректировки				
Скорректированная стоимость, руб.		73 217	79 504	75 669
Жилая площадь, кв.м	19,1	14,0	15,7	17,0
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		73 217	79 504	75 669
Площадь кухни, кв.м	10,8	7	6,8	9
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		73 217	79 504	75 669
Этаж	8	8	11	4
Этажность дома	17	14	12	16
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		73 217	79 504	75 669
Тип/материал дома	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		73 217	79 504	75 669
Тип отделки	Без отделки	Современный	Современный	Современный
Размер корректировки, руб.		-7146	-7146	-7146
Величина корректировки		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		66 392	72 686	68 845
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		66 392	72 686	68 845
Наличие балкона (лоджии)	Лоджия	Лоджия	Балкон и лоджия	Лоджия
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		66 392	72 686	68 845
Вид	Двор	Двор	Двор	Двор
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		66 392	72 686	68 845
Коэффициент вариации	5%			
Средневзвешенное значение стоимости, руб/кв.м.	69 308			
Площадь объекта, кв. м	37,5			
Стоимости объекта оценки по сравнительному методу, руб.	2 599 042			
Стоимости объекта оценки по сравнительному методу, руб., округленно	2 599 000			

Источник информации: расчет оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента эксперт пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

- К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
 S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
 M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
 N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м. общей площади квартиры.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: продажа объекта недвижимости площадью 50 кв.м. не обязательно в два раза дороже, чем продажа объекта недвижимости площадью 100 кв.м., потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости площадью 50 кв. м может быть как дороже, так и дешевле цены продажи 1 кв.м объекта недвижимости площадью 100 кв.м.

Обоснование корректировок

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

Корректировка на передаваемые права

Корректировка вводится согласно онлайн справочнику оценщика (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>)

4. Корректировка на право собственности

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.

Корректировка не применяется.

Корректировка по условиям торга

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 68.

Таблица 197

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

Корректировка составляет 4,5%.

Корректировка на дату продажи (предложения)

Условия продажи являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Поэтому корректировка на условия финансирования равна 0.

Корректировка на условия сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась.

Корректировка на удаленность от метро и ж/д станции

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 68.

Таблица 68

Москва		Аналог			
		до 15 минут пешком	до 30 минут пешком	до 15 минут транспортом	до 30 минут транспортом
Объект оценки	до 15 минут пешком	1,00	1,30	1,64	2,13
	до 30 минут пешком	0,77	1,00	1,26	1,64
	до 15 минут транспортом	0,61	0,79	1,00	1,30
	до 30 минут транспортом	0,47	0,61	0,77	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на материал стен

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 86.

Таблица 86

Москва		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,98	1,21
	кирпичные	1,02	1,00	1,23
	панельные/блочные	0,83	0,81	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на этаж

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположены квартира – на первом этаже, на последнем или между ними.

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 126.

Таблица 126

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на общую площадь

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 116.

Таблица 116

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на количество комнат

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь кухни

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 161.

Таблица 161

Москва		Аналог			
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	1,06	1,04	1,04
	7 – 10 кв. м	0,94	1,00	0,98	0,98
	10 – 15 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00
	15 – 30 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на санузел

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 169.

Таблица 169

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,01	0,98	1,04
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,98	0,97	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 139.

Таблица 139

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018.» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 154.

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Для объекта-аналога №1 применяется корректировка 0,91.

Для объекта-аналога №2 применяется корректировка 0,91.

Для объекта-аналога №3 применяется корректировка 0,91.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, округленно, составляет:

2 599 000 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

– Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

– Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

– Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

Табл. 9.1

Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	2 599 042	1,00	2 599 042
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, руб., округленно			2 599 000

Источник: расчет оценщика

Рыночная стоимость недвижимого имущества (однокомнатная квартира), общей площадью 37,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Алексея Короткова, д. 1, кв. 43, составляет на дату оценки 30.10.2019 г, округленно:

2 599 000 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке №015-1/2019 от 30.10.2019 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки: недвижимого имущества (однокомнатная квартира), общей площадью 37,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий поселок Свердловский, ул. Алексея Короткова, д. 1, кв. 43, составляет на дату оценки 30.10.2019 г, округленно:

2 599 000 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей

Оценщик

_____ /Смирнов С.С. /

11. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 11.03.2019 г.
- Поэтажный план и экспликация;
- Паспорт заказчика.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г.).

Научная литература:

- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, www.appraiser.ru.

Информационно-аналитические материалы:

- Каталог «Недвижимость для бизнеса»;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», Справочник расчетных данных СРД;
- Информация риэлторских агентств: «Центр коммерческой недвижимости», «МИАН», «Миэль», «Фили», «Оргкомитет», «Соната Финанс», «Полиграфжилстрой»;
- Базы данных Московской Центральной Биржи Недвижимости, «Кросс-Инфо», «Russian Property»
- Интернет портал Cian.ru.
- <https://nesiditsa.ru/city/moskva-va0>
- <http://www.rlt24.com/prices/moscow/district/ivanovskoye>
- <https://www.irn.ru/index/>
- <http://economy.gov.ru>

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотография 1.
Внешний вид дома



Фотография 2.
Внешний вид дома



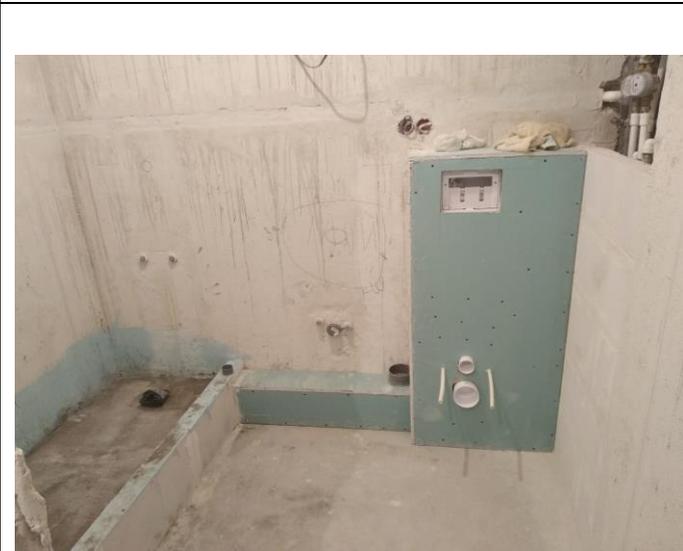
Фотография 3.
Лифт



Фотография 4.
Внутреннее помещение



Фотография 5.
Внутреннее помещение

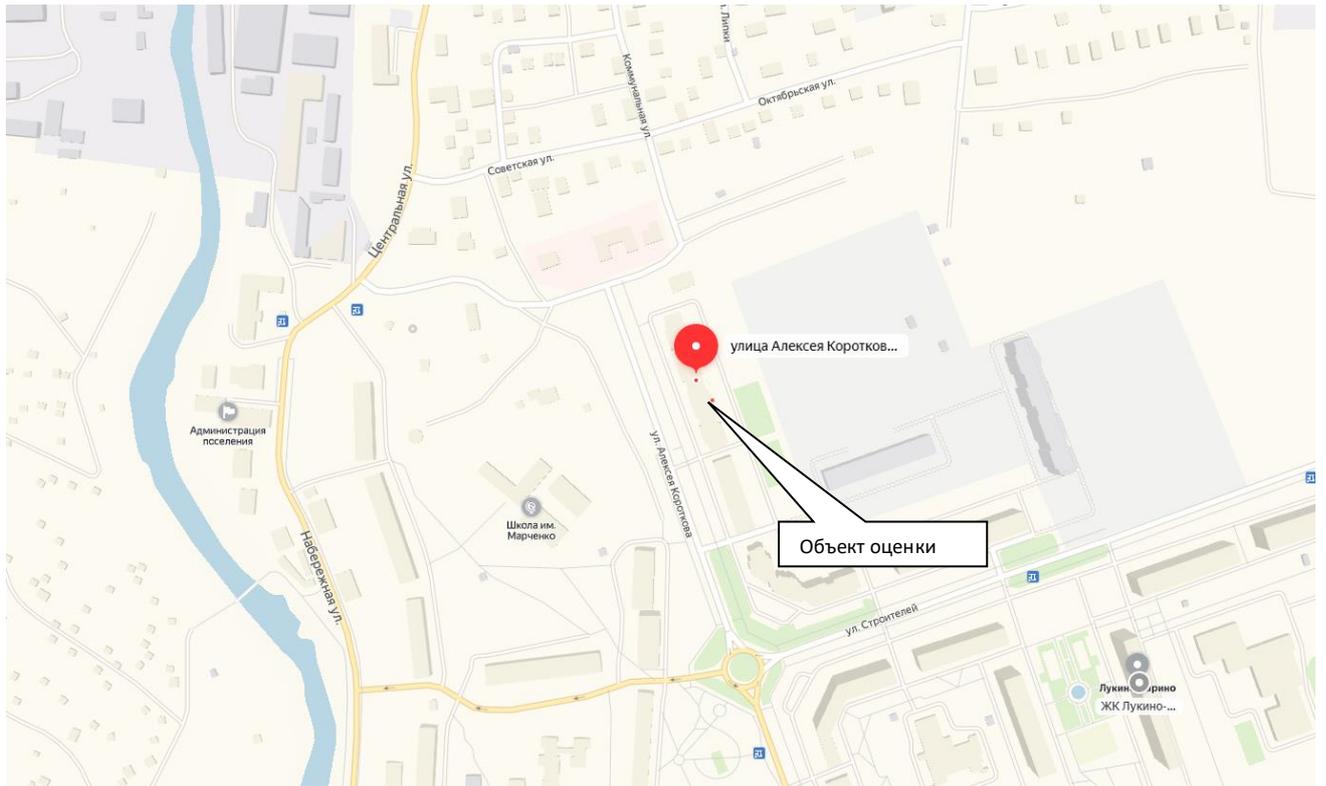


Фотография 6.
Внутреннее помещение



<p>Фотография 7. Внутреннее помещение</p>	<p>Фотография 8. Внутреннее помещение</p>
	
<p>Фотография 9. Лоджия</p>	<p>Фотография 10. Лоджия</p>
	

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



14. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа государственной власти)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>(инд. объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>05.03.2019</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Адрес:			
Площадь, м ² :			
Наименование:			
Назначение:			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость (руб.):			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
Виды разрешенного использования:			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования или жилищного фонда коммерческого использования:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получатель выписки:			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>			
		Всего листов выписки: <u>1</u>	
		Сведения об объекте недвижимости: <u>Московская область, городской округ Люблино, Свердловский, ул. Алексея Короткова, д.1,</u>	
		Жилищности имеют статус "актуальные"	
		Исполнитель: <u>Ю. О.</u>	
		<small>(подпись, фамилия)</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Ломоносовский район

(наименование муниципального образования)

Лист № **2** Раздела **2** Всего листов раздела **2**:

Всего разделов:

Всего листов выписки:

Катастровый номер:

1. Правообладатель (правообладатели):

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

3. Документ-основания:

4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

№353/3-ПВ-ДПУ от "20" марта 2017 г. от 11.01.2019

1. Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано		
1.1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Жилина Марина Александровна		
1.2. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Рыглов Денис Борисович		
1.3. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Рыглов Борис Васильевич		
1.4. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Кривая-Вероника Александровна		
1.5. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Скурпадия Сергей Ильич		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись)

М.П.

Рыгаченко Ю. О.

(подпись)



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
													8,0
A	7	39	1	Холл	2,83*2,81	8,0		8,0	2,80				4,0
			2	Ванная комната	1,84*2,18	4,0		4,0	2,80				9,8
			3	Кухня	3,40*3,06-1,94*0,30	9,8		9,8	2,80				15,5
			4	Жилая комната	3,53*5,31-1,39*2,27-0,13*0,92	15,5	15,5		2,80			с коэф.0,5=3,5	3,5
			5	Лоджия	6,48*1,08								40,8
Итого по квартире 39:						37,3	15,5	21,8					7,0
A	7	40	1	Холл	4,13*2,90-2,59*1,94-0,11*0,12	7,0		7,0	2,80				16,6
			2	Жилая комната	4,00*4,14	16,6	16,6		2,80				10,9
			3	Кухня	2,90*3,76	10,9		10,9	2,80				4,1
			4	Ванная комната	2,20*1,85	4,1		4,1	2,80			с коэф.0,5=1,6	1,6
			5	Лоджия	2,55*1,08+(0,66+1,08)/2*0,43				2,80				40,2
Итого по квартире 40:						38,6	16,6	22,0					7,7
A	7	41	1	Холл	5,18*1,62-1,29*0,51	7,7		7,7	2,80				9,2
			2	Кухня	3,11*3,16-1,95*0,30	9,2		9,2	2,80				4,0
			3	Ванная комната	1,83*2,20	4,0		4,0	2,80				17,5
			4	Жилая комната	3,52*5,56-1,93*1,10	17,5	17,5		2,80			с коэф.0,5=1,6	1,6
			5	Лоджия	2,90*1,08				2,80				40,0
Итого по квартире 41:						38,4	17,5	20,9					3,6
A	7	42	1	Холл	1,59*2,17+0,12*1,29	3,6		3,6	2,80				19,0
			2	Жилая комната	3,50*5,44	19,0	19,0		2,80				10,8
			3	Кухня	3,48*3,18+0,12*2,01-1,77*0,29	10,8		10,8	2,80				3,9
			4	Ванная комната	1,82*2,17	3,9		3,9	2,80			с коэф.0,5=1,7	1,7
			5	Лоджия	2,74*1,07+(0,66+1,07)/2*0,43				2,80				39,0
Итого по квартире 42:						37,3	19,0	18,3					3,6
A	8	43	1	Холл	1,58*2,20+0,12*1,30	3,6		3,6	2,80				4,0
			2	Ванная комната	1,82*2,20	4,0		4,0	2,80				10,8
			3	Кухня	3,49*3,16+0,13*2,01-1,78*0,29	10,8		10,8	2,80				19,1
			4	Жилая комната	3,50*5,45	19,1	19,1		2,80			с коэф.0,5=1,7	1,7
			5	Лоджия	2,71*1,07+(0,65+1,07)/2*0,44				2,80				39,2
Итого по квартире 43:						37,5	19,1	18,4					7,5
A	8	44	1	Холл	5,14*1,58-1,28*0,51	7,5		7,5	2,80				17,4
			2	Жилая комната	3,50*5,59-1,89*1,15	17,4	17,4		2,80				4,0
			3	Ванная комната	1,82*2,19	4,0		4,0	2,80				9,3
			4	Кухня	3,10*3,19-1,95*0,29	9,3		9,3	2,80			с коэф.0,5=1,7	1,7
			5	Лоджия	2,76*1,08+(0,64+1,08)/2*0,42				2,80				39,9
Итого по квартире 44:						38,2	17,4	20,8					7,1
A	8	45	1	Холл	4,10*2,93-2,49*1,97-0,11*0,12	7,1		7,1	2,80				4,0
			2	Ванная комната	2,13*1,87	4,0		4,0	2,80				10,8
			3	Кухня	2,90*3,74	10,8		10,8	2,80				16,5
			4	Жилая комната	3,99*4,13	16,5	16,5		2,80				

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Паспорт выдан _____

Дата выдачи _____ Код подразделения _____ Личный код _____

Личная подпись _____

Фамилия _____

Имя _____

Отчество _____

Пол _____ Дата рождения _____

Место рождения _____



МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

10 Июля 1990г.

Рег-н: МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Пункт: ГОР. ЭЛЕКТРОСТАЛЬ

Улицы: К. МАРКСА

Дом: []

ОУФМС РОССИИ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ.
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ЭЛЕКТРОСТАЛЬ

500- []

Заверил: []



15. ПРИЛОЖЕНИЕ №4 КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

№ 1 <https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/flat/219877233/>

losino-petrovskiy.cian.ru/sale/flat/219877233/ Платное

18 окт, 07:53 67 просмотров, 4 за сегодня

1-комн. квартира, 30 м²

Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 6 [На карте](#)
 ▲ Щелковская - < 1 мин. на транспорте ▲ Перово - 50 мин. на транспорте
 ■ Щелковское шоссе, 25 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [📄](#) [📧](#) [🔔](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

30 м ² Общая	14 м ² Жилая	7 м ² Кухня	8 из 14 Этаж	2016 Построен
----------------------------	----------------------------	---------------------------	-----------------	------------------

Устали жить по съёмным квартирам? Начните новую жизнь с покупки этой чудесной, светлой квартиры. Продётся милая, уютная, нежная и готовая для жизни ваша квартира. Квартира под ключ, заезжай и живи. Находится данная квартира в Новом современном микрорайоне Лукино-Варино. В городском поселении есть все для хорошей жизни-супермаркеты, магазины, аптеки, новые школы и садики с бассейном, парк со столетними деревьями, и школа искусств, новая почта и поликлиника. Вы можете заниматься фитнесом в новом 2-х этажном фитнес клубе. До Москвы можно добраться на прямом комфортабельном 371 автобусе или на маршрутке 5 до электричек Осеевская или Чкаловская, Ярославской железной дороги. Так же ходит маршрутка 886 до м. Перово. Звоните, всё покажем и расскажем!

2 300 000 ₪ 76 667 ₪/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 121-08-72
+7 915 400-55-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO
Татьяна Прокофьева
 Сделка
 Нет отзывов
 Опыт работы более 8 лет
 Ещё 5 объектов

№2 <https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/flat/205531186/>

losino-petrovskiy.cian.ru/sale/flat/205531186/ Платное

20 окт, 13:56 423 просмотра, 2 за сегодня

1-комн. квартира, 30 м²

Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 6 [На карте](#)
 ■ Щелковское шоссе, 25 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [📄](#) [📧](#) [🔔](#) [Пожаловаться](#)



20 фото

30 м ² Общая	15,7 м ² Жилая	6,8 м ² Кухня	11 из 12 Этаж
----------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------

Продам уютную квартиру, изначально шла как студия, но переделали в однокомнатную с изолированной кухней, все законно 11 этаж 12 этажного корпуса дома. Кухня 6,8 комната 14,8. В прихожей в нише полноценный шкаф-купе, остаётся(СУ совмещённый полностью в плитке. Пол в комнате ламинат, на кухне, в прихожей и балконе гранит, двери не пустотелые - квартира с очень хорошей качественной отделкой, кухонный гарнитур остаётся. Удачное расположение дома, рядом банк, почта, магазины, фитнес, д/сад, школа, 22 км от МКАД, Щелковском шоссе, Горьковское.
 Место красивое, кругом природа, есть пруды в пешей доступности для купания, небольшой парк с прудом для прогулок. Я СОБСТВЕННИК. Подходит под ипотеку, мат капитал и сертификаты. Агентов просьба если и беспокоить, то конкретно с потенциальным покупателем!

2 500 000 ₪ 83 333 ₪/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 905 527-02-06
+7 977 973-42-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Собственник
 ID 25984481

losino-petrovskiy.cian.ru/sale/flat/215445757/
БОТА

Премии

вчера, 18:34 123 просмотра, 2 за сегодня

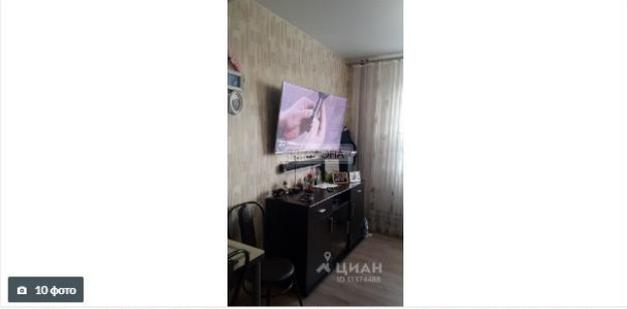
1-комн. квартира, 36,6 м²

Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей 2 [На карте](#)

▲ Щелковская - 45 мин. на транспорте

■ Щелковское шоссе, 25 км от МКАД

♥ В избранное
 ↶
✍
👤
📄
🔗
⚠ Пожаловаться



10 фото













рп Свердловский, 1-комнатная ...

36,6 м ²	17 м ²	9 м ²	4 из 16
Общая	Жилая	Кухня	Этаж

ЛОТ 333044. Продается однокомнатная квартира с качественным ремонтом и удачной планировкой, окна на две стороны. На 4-ом этаже. 16-ти этажного дома. Площадь квартиры 36,6/17/9. Отличная природа, рядом леса и пруды, чистый воздух, прекрасная альтернатива даче. Развитая инфраструктура. В шаговой доступности сетевые магазины: "Верный", "Пятерочка", "Дикси", "Радуга", "Красное и Белое", "Атак" и др. Во дворе новый Детский сад с бассейном. До остановки автобуса направлением на Москву 2 мин пешком. До Ж/д станции Чкаловская 10 мин на транспорте, далее электричка 50 мин до станции метро Комсомольская, Ярославский вокзал а так же прямой рейсовый автобус до станции метро Щелковская 40 мин, с интервалом движения 15 мин. Так же имеются: кафе, аптеки, салоны красоты, парикмахерские, бар-караоке, пиццерия, зоо товары и тд. В каждом дворе имеются отличные детские площадки! Хорошие соседи. Свободная продажа, оперативный показ, покупателю юридическое сопровождение в подарок.

2 900 000 ₹ ↑ 79 235 ₹/м²

Покупаете в ипотеку?

▶ Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 990-31-03

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

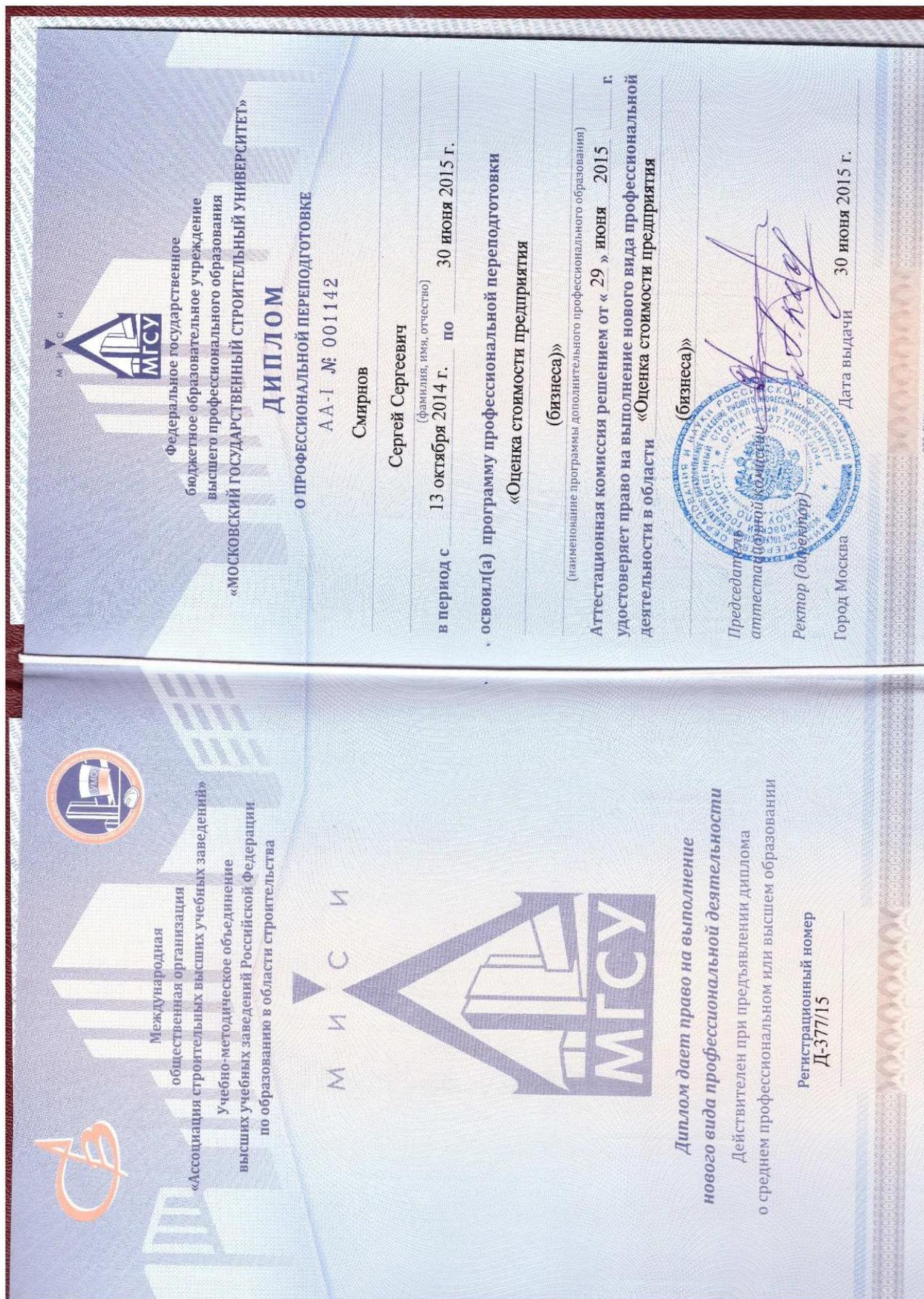
✔ PRO
33 Слона - Продажа недвижимости
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2015 года
 Еще 1499 объектов



Иветта Ерошенко
Нет отзывов

Страница 34 из 41

16. ПРИЛОЖЕНИЕ №5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.12.2018 г.

№ 2628

Смирнов Сергей Сергеевич

Включен(а) в реестр членов от 21.12.2018 г.
Реестровый номер 2628

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.12.2018 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000585

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016109-1

« 14 » декабря 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Смирнову Сергею Сергеевичу

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

от « 14 » декабря 20 18 г. № 101

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » декабря 20 21 г.



009183 - KA1

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20174/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		8 апреля 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Смирнов Сергей Сергеевич Адрес регистрации или ИНН: 672300839264	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 8 апреля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 7 апреля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 950.00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 15 апреля 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки, Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 8 апреля 2019 г. по 7 апреля 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 8 апреля 2019 г. по 7 апреля 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Исп.: Кушинир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Смирнов Сергей Сергеевич	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС N 180005-035-000188
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «ОЦЕНКА ОТ АЛЬФЫ ДО ОМЕГИ»
 Адрес: 143700, Московская область, РП Шаховская, улица советская 1-я, д.82
 ИНН 5079011112
 р/с 40702810638000151807 в ПАО СБЕРБАНК
 Адрес: 129110, г. Москва, ул Гиляровского, 39
 к/с 30101810400000000225 в Доп.офисе 9038/01702129110
 БИК 044525225, ОКОНХ 88881014

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	4 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000188 от 13 ноября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 16 ноября 2018 г. по 15 ноября 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 180005-035-000188 от 13 ноября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center"></p> <p align="center">/Аракелова О.А./</p> <p>М.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОЦЕНКА ОТ АЛЬФЫ ДО ОМЕГИ»</p> <p>Генеральный директор</p> <p align="center"></p> <p align="center">/Акулова О.В./</p> <p>М.П.</p>
---	---

Полис оформил: Юсупов А.В.
 Дата выдачи полиса: 13.11.2018 г.