



ОТЧЕТ №31/77-12-2019

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСАМ: ЛИПЕЦКАЯ ОБЛ., Г. ЛИПЕЦК, УЛ. МИЧУРИНА Д.24, КВ. 131 И ЛИПЕЦКАЯ ОБЛ., Г. ЛИПЕЦК, УЛ. УГЛОВАЯ, ДОМ № 17, КВ. 3, КВ. 34, КВ. 25

Дата оценки: 09 декабря 2019 г.

Дата составления отчета: 18 декабря 2019 г.

Заказчик: ООО «СитиСтрой»

Исполнитель: ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Москва 2019 г



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №31/77-12-2019

**Конкурсному управляющему
ООО "СитиСтрой"
Володину А.С.**

Уважаемый Александр Сергеевич!

В соответствии с Договором №31/77-10-2019 от 24 октября 2019г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем заказчика, а также анализа рыночных данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Цель и задача оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Дата оценки – 09 декабря 2019 года. Дата составления отчета – 18 декабря 2019г.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г., Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).

В результате проведенных исследований и расчетов, основанных на информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, подготовленном и подписанным профессиональными оценщиками, мы пришли к следующему заключению об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25 с учетом стоимостей долей земельных участков под жилыми домами по состоянию на 09 декабря 2019 года, без учета НДС округленно составляет:

№№	Характеристика	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
1	Жилое помещение (квартира), этаж: 18	48:20:0045703:457	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131	77,60	3 486 000,00

№№	Характеристика	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 1914,00 кв.м	48:20:0045703:231	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, ул. Мичурина д.24.	1914,00	Стоимость доли земельного участка входит в стоимость квартиры прямо пропорционально площади квартиры
2	Жилое помещение (квартира), этаж: 2	48:20:0020101:1783	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3	143,10	7 317 000,00
	Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11	48:20:0020101:1810	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34	203,90	10 426 000,00
	Жилое помещение (квартира), этаж: 8	48:20:0020101:1799	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25	39,30	2 242 000,00
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 571 кв.м	48:20:0020101:8	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, г. Липецк, ул. Угловая, д. 25.	571,00	Стоимость доли земельного участка входит в стоимость квартир прямо пропорционально площади квартиры

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор ООО «МЦОНК»
18 декабря 2019г.



Перепечко О.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.2 АНАЛИЗ ТЕХНИКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9. АНАЛИЗ РЫНКА	33
9.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА СЕНТЯБРЬ 2019 ГОДА	33
9.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ	36
9.3 КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	38
9.4 АНАЛИЗ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ЖИЛЫХ КВАРТИР В Г. ЛИПЕЦКА	39
9.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
11. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	43
12. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	44
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	61
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	62
П Р И Л О Ж Е Н И Я	63

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки, характеристика	Жилые помещения расположенные по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25 с учетом стоимостей долей земельных участков под жилыми домами:					
	№.№	Характеристика	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв.м.	
	1	Жилое помещение (квартира), этаж: 18	48:20:0045703:457	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131	77,60	
		Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 1914, 00 кв.м	48:20:0045703:231	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, ул. Мичурина д.24.	1914,00	
	2	Жилое помещение (квартира), этаж: 2	48:20:0020101:1783	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3	143,10	
		Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11	48:20:0020101:1810	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34	203,90	
		Жилое помещение (квартира), этаж: 8	48:20:0020101:1799	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25	39,30	
		Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 571 кв.м	48:20:0020101:8	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, г. Липецк, ул. Угловая, д. 25.	571,00	
	Вид права на объект оценки, учитываемый при оценке, правоустанавливающий документ	Собственность, выписки из ЕГРН от 01.10.2019 (1 шт.) и от 18.07.2018 (3 шт.)				
	Субъекты права	ООО «СитиСтрой»				
Ограничения права	Ипотека, запрет регистрационных действий (учитывая цель и задачу оценки, при расчете рыночной стоимости не учитывались)					

Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки	Не определялась
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана исполнению; -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.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Дата оценки	09 декабря 2019г
Дата осмотра объекта оценки	09 декабря 2019г
Период проведения оценки	с 09 декабря 2019 г по 18 декабря 2019г
Статус настоящего документа	Полный отчет об оценке в повествовательной форме
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации. • Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально • Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии • Копии представленных документов соответствуют оригиналам

	<ul style="list-style-type: none"> • Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик • От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда • Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов • Ни Заказчика, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку • Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта 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 (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611; • Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики
Требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете	Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть предоставлена в виде конкретного числа без указания интервала, в котором, может находиться эта стоимость.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 2-1 Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СитиСтрой»
Сокращенное наименование	ООО «СитиСтрой»
ОГРН	1104823001491
Дата присвоения ОГРН	04.02.2010
Реквизиты	ИНН: 4825067356, КПП: 482501001
Место нахождения Общества	398050, ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛИПЕЦК, УЛИЦА УГЛОВАЯ, ДОМ 17

Таблица 2-2 Сведения об Оценщике

Информация о специалисте оценщике	<p>Специалист Оценщик, проводивший оценку – Леонов Никита Андреевич. Диплом о профессиональной переподготовке 772400404067, выдан 07.02.2014г. НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006057-1 от 16 марта 2018 г. Леонов Никита Андреевич – член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №193. Номер контактного телефона: 8(4832) 52-11-52, 89206078634 Почтовый адрес оценщика: совпадает с фактическим адресом юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор. Адрес электронной почты: e-g-s@yandex.ru, leonike86@mail.ru</p>
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	<p>СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7, телефон: 8(495) 1079370 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 17, 23.12.2016.</p>
Страхование ответственности:	<p>Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СОАО «ВСК»: Страховой полис №190E0B40R3474 от 27.09.2019.. Срок действия договора с 28 сентября 2019 г. по 27 сентября 2020 г., страховая сумма 300 000,0 руб.</p>
Стаж в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2008г
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №б/н от 01.03.2011г.

Таблица 2-3 Сведения об Исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52, 8 (4832)52-11-52
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	<p>Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-002784/18, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2018г. по 31 октября 2019 г. Страховой полис № 022-073-004079/19, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2019г. по 31 октября 2020 г.</p>

<p>Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик действует непредвзято по отношению к сторонам настоящего Договора. • Оценщик не является кредитором Заказчика. • Заказчик не является кредитором Оценщика. • Между Оценщиком и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.) • Оценщик не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки. • Между Оценщиком и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела • Оценщик не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки. • Оценщик не является аффилированным лицом для Заказчика. • Оценщик не находится в близком родстве или свойстве с Заказчиком. <p>Размер оплаты Оценщику не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.</p>
---------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Таблица 2-4 Другие специалисты, привлеченные к проведению оценки

<p>Другие специалисты, привлеченные к проведению оценки</p>	<p>Не привлекались</p>
--------------------------------------------------------------------	------------------------

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3-1 Основные факты и выводы

<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>Договор № 31/77-10-2019 от 24 октября 2019г.</p>				
<p>Объект оценки, состав объекта оценки, характеристика</p>	<p>Жилые помещения расположенные по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25 с учетом стоимостей долей земельных участков под жилыми домами:</p>				
	<p>№ №</p>	<p>Характеристика</p>	<p>Кадастровый номер</p>	<p>Местонахождение</p>	<p>Площадь, кв.м.</p>
	<p>1</p>	<p>Жилое помещение (квартира), этаж: 18</p>	<p>48:20:0045703:45 7</p>	<p>Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131</p>	<p>77,60</p>
		<p>Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 1914, 00 кв.м</p>	<p>48:20:0045703:23 1</p>	<p>Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, ул. Мичурина д.24.</p>	<p>1914,00</p>

	2	Жилое помещение (квартира), этаж: 2	48:20:0020101:17 83	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3	143,10
		Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11	48:20:0020101:18 10	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34	203,90
		Жилое помещение (квартира), этаж: 8	48:20:0020101:17 99	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25	39,30
		Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 571 кв.м	48:20:0020101:8	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, г. Липецк, ул. Угловая, д. 25.	571,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость, полученная в данном отчете применима только для целей реализации в рамках процедуры банкротства

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№№	Наименование	Кадастровый номер	Подходы					Итоговая величина рыночной стоимости объекта, без учета НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	
1	Жилое помещение (квартира), этаж: 18	48:20:0045703:457	обоснованно не использовался		3 486 000	1	обоснованно не использовался	3 486 000,00
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 1914, 00 кв.м	48:20:0045703:231	Стоимость доли земельного участка входит в стоимость квартиры прямо пропорционально площади квартиры					
2	Жилое помещение (квартира), этаж: 2	48:20:0020101:1783	обоснованно не использовался		7 317 000	1	обоснованно не использовался	7 317 000,00
	Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11	48:20:0020101:1810	обоснованно не использовался		10 426 000	1	обоснованно не использовался	10 426 000,00
	Жилое помещение (квартира), этаж: 8	48:20:0020101:1799	обоснованно не использовался		2 242 000	2	обоснованно не использовался	2 242 000,00
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 571 кв.м	48:20:0020101:8	Стоимость доли земельного участка входит в стоимость квартир прямо пропорционально площади квартиры					

4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Отчета Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

В целях настоящего Отчета Оценщиком вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), 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.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

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

Стоимость остаточная - стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

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

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических,

юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения рыночной стоимости, указанной в Задании на оценку.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), 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. 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 (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

В приложении к отчету об оценке содержатся заверенные копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки.

Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Осмотр квартиры по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25 оценщиком не произведен, т.к. Заказчиком не предоставлен доступ к данному объекту оценки. Оценка производилась из предположения, что техническое состояние данного объекта оценки сопоставимо с техническим состоянием остальных объектов оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Приведенный перечень использованных при проведении оценки документов не содержит сведений о методической литературе. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс проведения 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.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание основных характеристик оцениваемого объекта недвижимости составлено на основании обобщения данных визуального осмотра (фотографии объекта приведены в данном разделе ниже) и анализа документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении).

8.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены заверенные копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

- Копия Выписок из ЕГРН от 16.07.2018 г. (3 шт.);
- Копия Выписки из ЕГРН от 01.10.2019 г. (1 шт.)
- Копия Фрагментов Технических паспортов жилых жомов (2 шт.);

8.2 Анализ технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки

Собственник объекта оценки:

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СитиСтрой»
Сокращенное наименование	ООО «СитиСтрой»
ОГРН	1104823001491
Дата присвоения ОГРН	04.02.2010
Реквизиты	ИНН: 4825067356, КПП: 482501001
Место нахождения Общества	398050, ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛИПЕЦК, УЛИЦА УГЛОВАЯ, ДОМ 17

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки приведено далее на альбомных листах.

Таблица 8.1 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

№№	Характеристика	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Технические и строительные характеристики	Ограничения и обременения
1	Жилое помещение (квартира), этаж: 18	48:20:0045703:457	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131	77,60	Жилой дом 2016 года постройки Серия дома – 13006-АР Общая площадь квартир жилого дома – 8 004,2 кв.м. Материал стен – кирпич Этажность – 19 этажей Объект оценки – жилое помещение: 3-х комнатная квартира Площадь кухни – 10,6 кв.м. Жилая площадь – 43,8 кв.м. Состояние отделки – строительная отделка Лоджия - имеется	Не зарегистрировано
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 1914, 00 кв.м.	48:20:0045703:231	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, ул. Мичурина д.24.	1914,00	Категория - Земли населённых пунктов РВИ - для строительства многоквартирного жилого дома Кадастровая стоимость - 2 572 569,12 руб.	Не зарегистрировано
2	Жилое помещение (квартира), этаж: 2	48:20:0020101:1783	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3	143,10	Жилой дом 2014 года постройки Серия дома – 10007.1-АР Общая площадь квартир жилого дома – 3 440,2 кв.м. Материал стен – пеноблоки, облицовочный кирпич Этажность – 12 этажей Объект оценки – жилая 2-х комнатная квартира (возможна свободная планировка) Площадь кухни – 24,1 кв.м. Жилая площадь – 82,2 кв.м. Состояние отделки – строительная отделка Лоджия - имеется	Ипотека, запрет регистрации

№№	Характеристика	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Технические и строительные характеристики	Ограничения и обременения
	Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11	48:20:0020101:1810	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34	203,90	Жилой дом 2014 года постройки Серия дома – 10007.1-АР Общая площадь квартир жилого дома – 3 440,2 кв.м. Материал стен – пеноблоки, облицовочный кирпич Этажность – 12 этажей Объект оценки – жилая 2-х комнатная 2-х уровневая квартира (возможна свободная планировка) Площадь кухни – 24,1 кв.м. Жилая площадь – 174,6 кв.м. Состояние отделки – строительная отделка Лоджия – имеется Балкон - имеется	Ипотека, запрет регистрации.
	Жилое помещение (квартира), этаж: 8	48:20:0020101:1799	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25	39,30	Жилой дом 2014 года постройки Серия дома – 10007.1-АР Общая площадь квартир жилого дома – 3 440,2 кв.м. Материал стен – пеноблоки, облицовочный кирпич Этажность – 12 этажей Объект оценки – жилая 1-но комнатная квартира Площадь кухни – 12,3 кв.м. Жилая площадь – 13,8 кв.м. Состояние отделки – строительная отделка Балкон - имеется	Ипотека, запрет регистрации, аренда в пользу Осетрова В.А.
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 571 кв.м.	48:20:0020101:8	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, г. Липецк, ул. Угловая, д. 25.	571,00	Категория - Земли населённых пунктов РВИ - для строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома (5-10 этажей и выше) Кадастровая стоимость - 2 663 914,85 руб.	Запрет регистрации

Фотографии объекта оценки приведены ниже

Жилое помещение (квартира), этаж: 18, к/н 48:20:0045703:457, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131



Жилое помещение (квартира), этаж: 18, к/н 48:20:0045703:457, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131



Жилое помещение (квартира), этаж: 18, к/н 48:20:0045703:457, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131



Жилое помещение (квартира), этаж: 18, к/н 48:20:0045703:457, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131



Жилое помещение (квартира), этаж: 2, к/н 48:20:0020101:1783, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3



Жилое помещение (квартира), этаж: 2, к/н 48:20:0020101:1783, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3



Жилое помещение (квартира), этаж: 2, к/н 48:20:0020101:1783, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3



Жилое помещение (квартира), этаж: 2, к/н 48:20:0020101:1783, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3



Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34



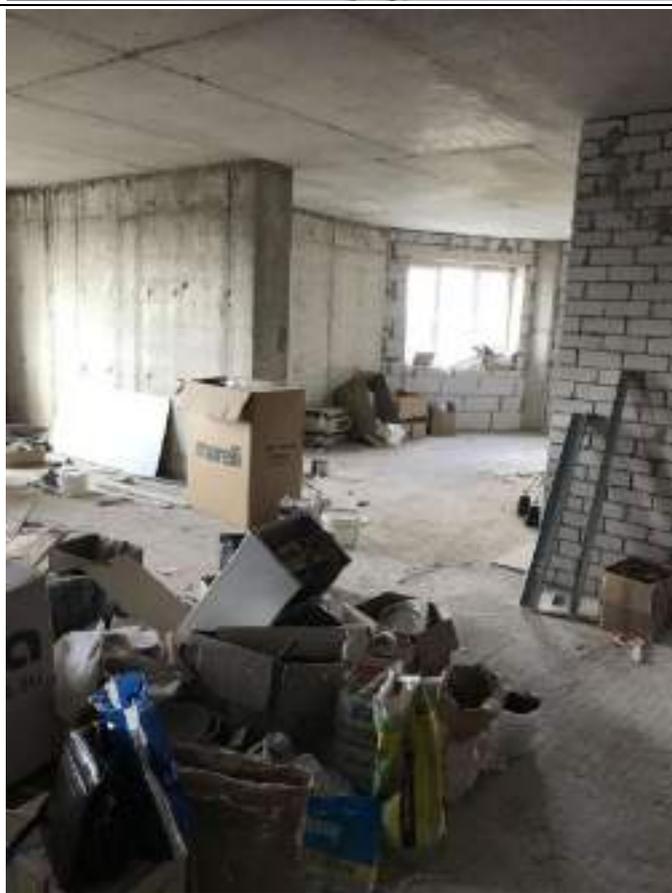
Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34



Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34



Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34



Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34



8.3 Анализ местоположения объекта оценки

1) Жилое помещение (квартира), этаж: 18, к/н 48:20:0045703:457, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131

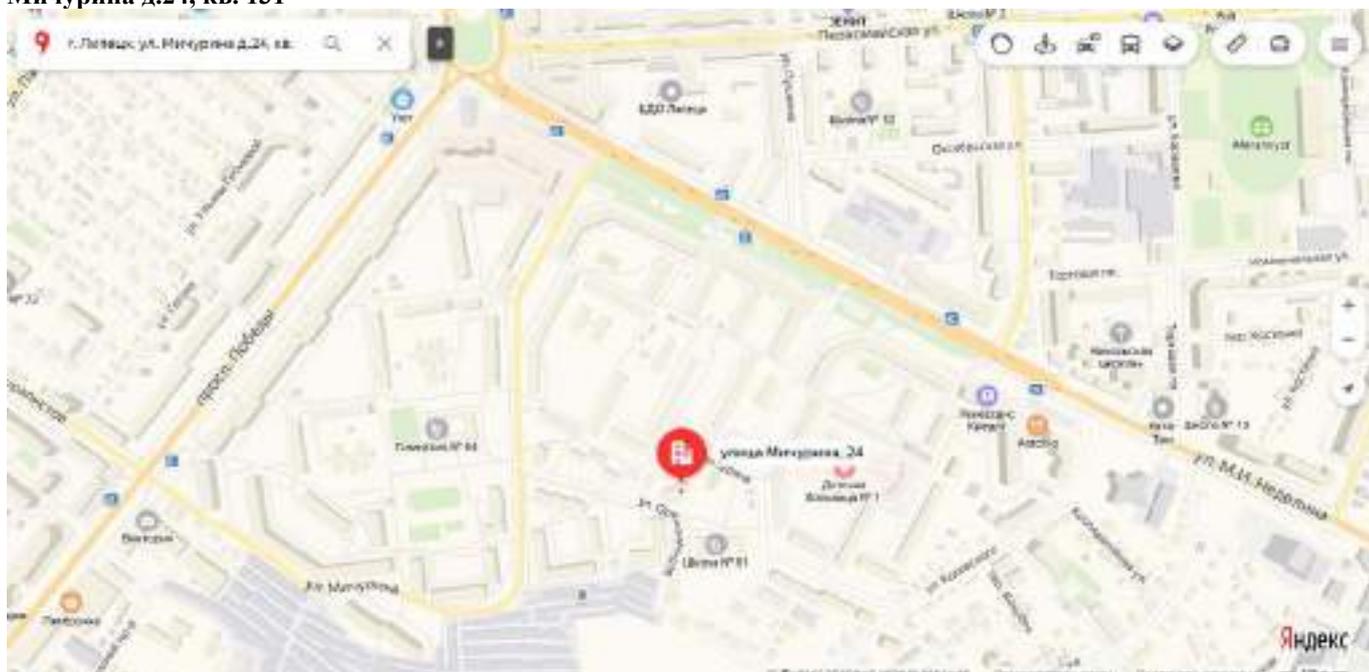


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки

Определение рыночной стоимости жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25

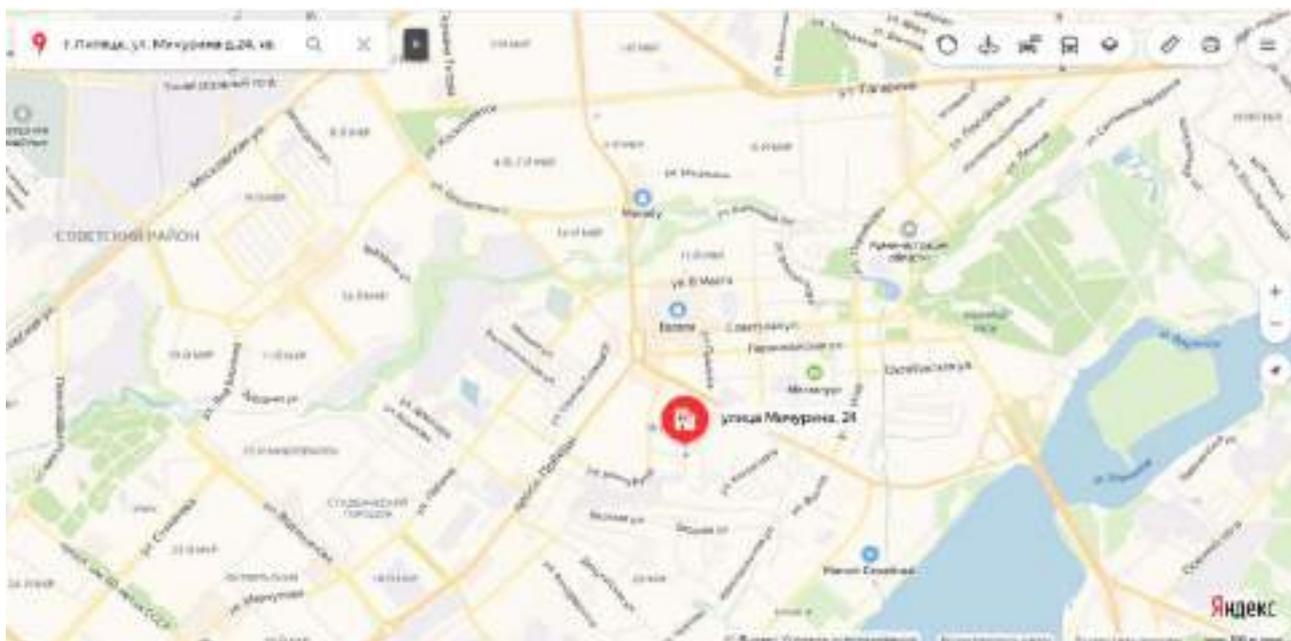


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки

2) Жилые помещения (квартиры) по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25

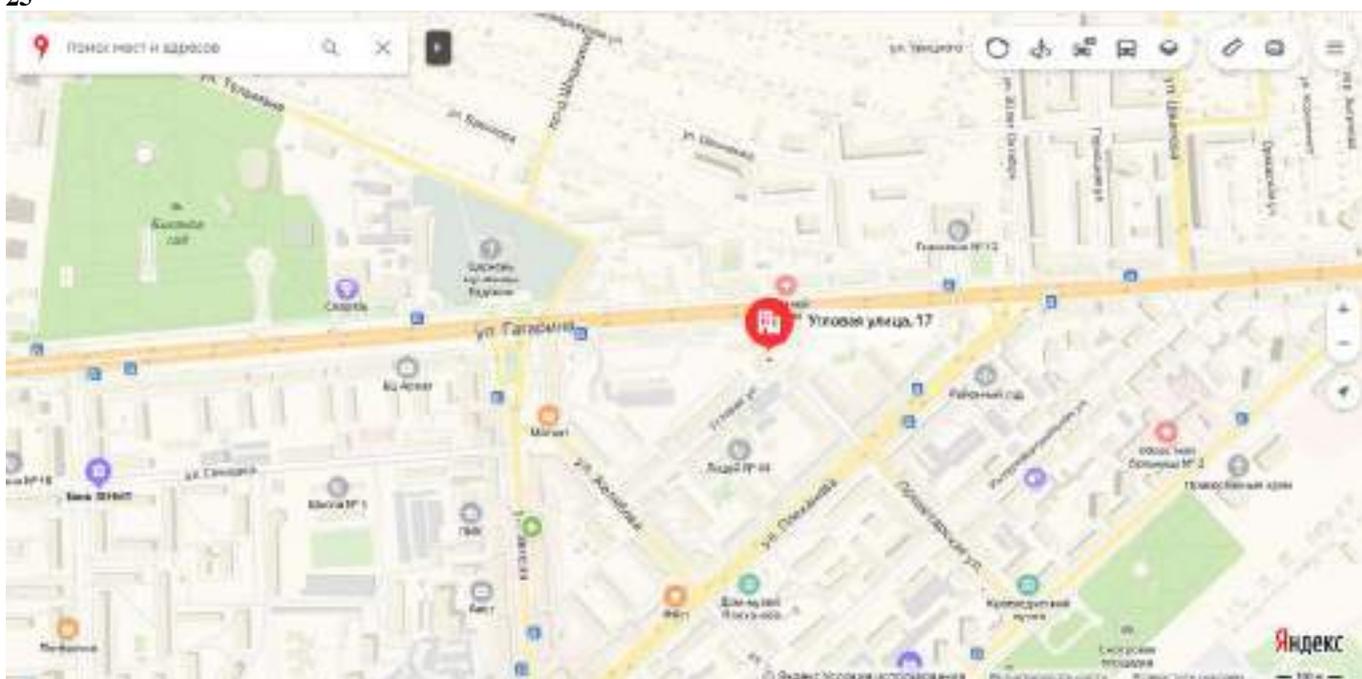


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки

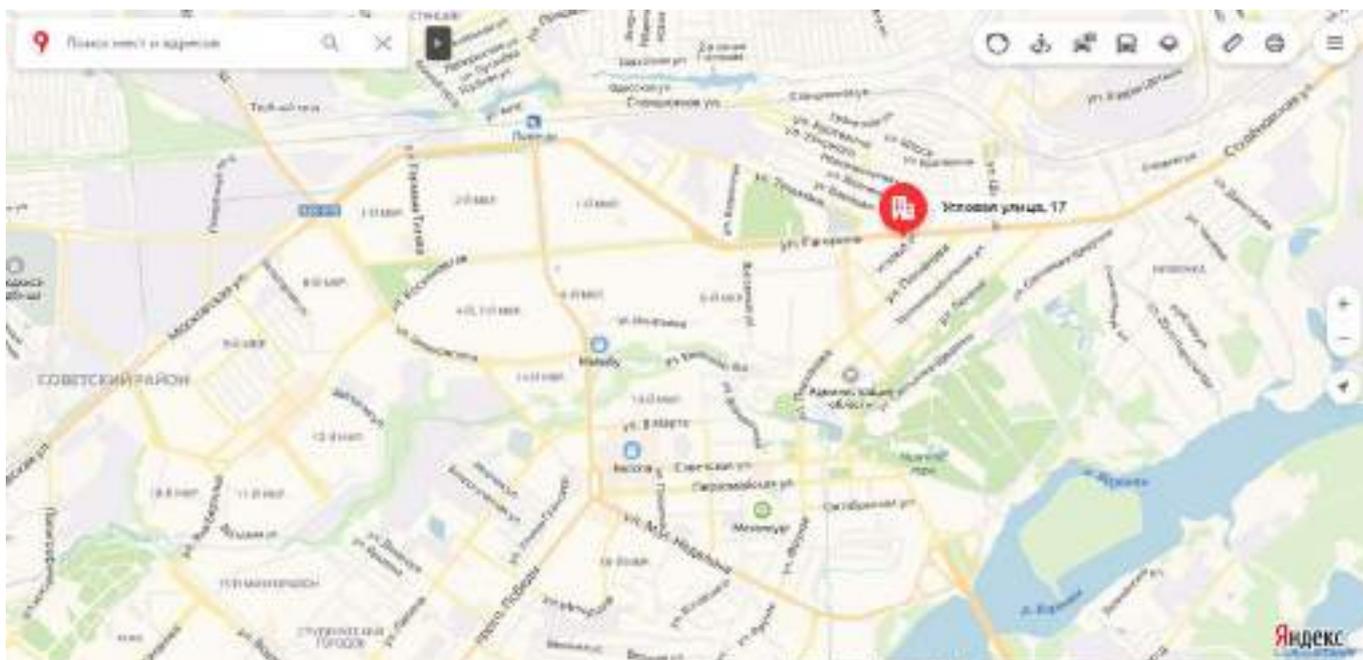


Рисунок 4 Местоположение объекта оценки

Объектами оценки являются 3 жилые помещения расположенные по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25.

Липецк — город (с 1779) в России, административный центр Липецкой области. Является ядром крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла, промышленный, агротехнологический и авиационный центр, курорт.

Население — 509 420 чел. (2019). Расстояние до Москвы 450 км, до Воронежа — 130 км.

Липецк — один из крупнейших и второй по численности населения город в Черноземье, пятый в Центральном федеральном округе и тридцать шестой в России. Расположен на реке Воронеж в лесостепной зоне на стыке Среднерусской возвышенности и Окско-Донской равнины. Важный автотранспортный узел агломерационного и регионального значения, расположенный между федеральными трассами «Дон» и «Каспий», обладает развитой сетью промышленных железных дорог, крупнейший перегрузочный тупик. Центр особой экономической зоны промышленно-производственного типа. Один из самых молодых региональных центров России.

Помимо функций областного центра город является и административным центром Липецкого района. Является городом областного подчинения, в границах которого образовано муниципальное образование со статусом городского округа город Липецк.

В современных границах площадь Липецка составляет 330,15 км². Это довольно большая территория (всего в три раза меньше площади Москвы в пределах МКАД).

Основное предприятие города — Новолипецкий металлургический комбинат; также функционирует металлургическое предприятие «Свободный сокол» (работает только трубный цех). Машиностроение и металлообработка: ОАО «Липецкий трактор» (не функционирует), ООО «Липецкий завод гусеничных тягачей», АО «Липецкий станкостроительный завод» (не существует), Завод пусковых двигателей (не существует), заводы по производству холодильников и стиральных машин Indesit Company и другие. Имеются предприятия по выпуску строительных материалов: производство цемента (Липецкий цементный завод), силикатного кирпича (Липецкий комбинат силикатных изделий), железобетонных конструкций (Завод Железобетон (Липецк), завод по производству несъёмной опалубки ООО «Новтехстрой»[108] и др. Химическая промышленность: заводы — азотно-туковый (Реконструкция была признана нецелесообразной, остановлен и демонтирован в связи с высокой опасностью производства аммиака в непосредственной близости жилого сектора и высоким загрязнением окружающей среды сильно устаревшим производством) (на базе коксохимического производства Новолипецкого металлургического комбината), «Химпродукт», резинопластмассовых изделий.

Помимо этого имеются многочисленные предприятия пищевой промышленности: кондитерская фабрика (корпорация РОШЕН (ликвидирована по решению суда)), ОАО «Прогресс», ОАО «Липецкмолоко» (Филиал Открытого акционерного общества «Компания ЮНИМИЛК»), ОАО «Липецкхлебмакаронпром»).

Лёгкая промышленность представлена слабо — швейная фабрика «Липчанка», фабрика «Липецкие узоры», обувная фабрика «ЛЮК» и др.

В 2006 году начала строиться особая экономическая зона «Липецк». Она вплотную примыкает к восточной границе города и является как бы продолжением его промышленной зоны, в которой уже находятся предприятия итальянской компании Indesit Company — два завода по выпуску холодильников и стиральных машин под брендами Indesit и Hotpoint-Ariston.

В 2008 году объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности обрабатывающие производства (по крупным и средним организациям) — 259,1 млрд руб.

Липецк считается самым привлекательным городом Центрально-Чернозёмного региона с точки зрения торгового инвестирования. Игруют роль самые высокие доходы граждан в ЦЧР, открытость для инвестирования со стороны властных структур, слабость местных игроков ретейлингового рынка.

В городе развиваются предприятия торговли современных форматов. В 2006 году открылись гипермаркеты Metro Cash&Carry (10 тыс. м²), «Ашан» (входит в группу Auchan group) (36 тыс. м²), «Перекрёсток» (12 тыс. м²), Стройландия, «Линия» (13 тыс. м²) и другие.

В августе 2007 года в Липецке открылся пятиуровневый ТРЦ «Москва»[113] общей площадью 15 000 м². В марте 2010 года «Липецкий завод строительных материалов» (ЛЗСМ) открыл в центре города между улицами Советская и 8 Марта ТРЦ «Европа» общей площадью 60 тыс. м² (торговая площадь — 43 000 м²).

В Липецке несколько рынков, основные из которых Центральный, Петровский, Универсальный, Советский (быв. 9-го микрорайона).

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за сентябрь 2019 года

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



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

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

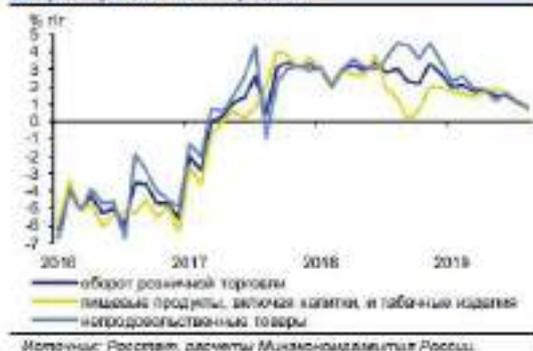
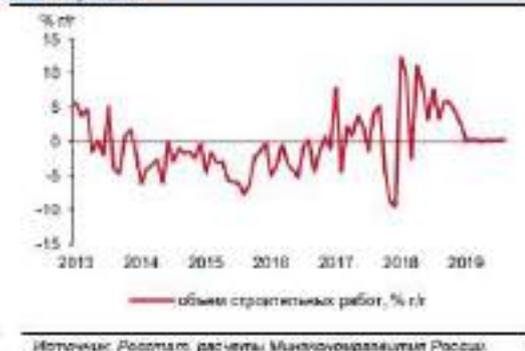


Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



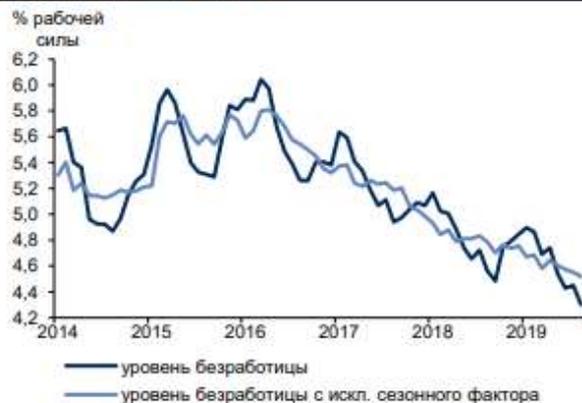
Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. 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 сократилась на 1,1 млн. человек.

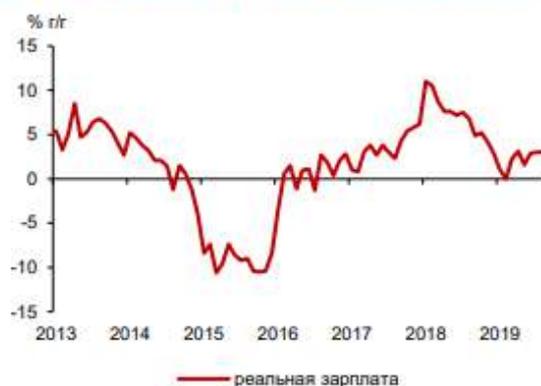
Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке 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	6,5	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 ¹	-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 ¹	-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.

9.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических

изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растет не только во времена подъема экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определенных случаях ценность недвижимости может снижаться. Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Уровень жизни в целом по России продолжает падать. Введенные санкции против нашей страны значительно ударили по экономике. При рынке главное условие стабильного существования экономики – это платежеспособный спрос, а спрос этот формируется гражданами. Чем ниже уровень жизни, тем ниже спрос и тем тяжелее экономике. В результате ситуация парадоксальная: вроде бы ничего катастрофического не происходит, а экономику продолжает лихорадить. И поэтому главное сегодня – это повышение уровня жизни. Богатое население – это не только основа социальной стабильности, но и экономического роста. Если мы поймем это, то преодолеем кризис.

В условиях обеднения населения коррупция из серьезной опасности превращается в смертельную. И власть нашла в себе силы это признать. Ярким примером тому служит история экс-министра экономического развития Улюкаева. Но главное, чтобы эта история была доведена до конца, и не повторила историю Васильевой. В этом случае удар по доверию к власти может быть сокрушительным. И дело не в том, что люди выйдут на улицы, а в том, что они останутся дома, предоставив власть своей собственной судьбе. История СССР показывает, чем это может закончиться.

9.3 Классификации жилых помещений

Стремительное развитие рынка, его укрупнение приводит к необходимости классифицировать входящие в него элементы или проекты. Деление объектов жилой недвижимости на классы приобретает все большее значение. Ценовая политика фирм, предпочтения покупателей во многом определяются принадлежностью конкретных объектов к тому или иному классу. Упорядоченность облегчает понимание рыночной ситуации и ценообразование на жилые помещения.

В настоящее время общепринятой классификации жилых помещений на рынке недвижимости не существует. В регионах данная сфера развивается медленнее, по своим экономическим и социальным законам. Отнесение жилья к тому или иному классу в центре и на окраине различны. Они, как правило, определяются экономическими показателями региона, и общим уровнем жизни населения. Как результат в различных регионах принята своя сегментация жилья по классам.

Структура классификации определяется принципом, на котором основано разделение объектов. Классификации в основном базируются на технических характеристиках жилья с учетом местоположения объекта.

Рынок жилой недвижимости принято делить на три сегмента: жилье эконом-класса, жилье бизнес-класса и элитное жилье. Отличить эконом - от бизнес-класса не сложно. Основные проблемы возникают с классификацией элитной недвижимости.

В г. Брянске элитного жилья пока не существует. Некоторые застройщики пытаются позиционировать свои объекты как элитные. За последние годы было построено немало псевдоэлитных домов, явно не соответствующих настоящему элитному статусу, но продаваемых по весьма высоким ценам. Данные объекты скорее можно отнести, к улучшенному бизнесу-классу или классу бизнес плюс.

Основными критериями, по которому объекты жилой недвижимости отнесены к эконом-классу, бизнес-классу, и улучшенному бизнес-классу, это качественная характеристика квартиры: площадь квартиры, площадь кухни и высота потолков. Другая группа критериев - расположение объекта, наличие и характеристики придомовой территории.

Параметры, по которым квартиру можно отнести к бизнес плюс, бизнес- или эконом классу

Параметр	Класс квартиры		
	эконом	бизнес	бизнес плюс
Район расположения	Все районы города	Все районы города	Исторический центр города. Хорошая экология. Панорамный обзор из окон. Прибрежная зона р. Десна. Советский и Бежицкий районы города
Проект дома	Типовой	Типовой/индивидуальный	Индивидуальный
Конструктивный материал	Монолит/панель	Монолит/кирпич	Монолит/кирпич
Этажность	9-17	7-17	4-17
Высота потолков, м	2,5-2,75	2,75-3,0	2,75-3,30
Количество квартир на этаже	4-7	4-7	2-6
Площадь кухни, м	7-9	10-14	15-24
Площадь однокомнатной квартиры, кв.м.	35-42	42-45	46-60
Площадь двухкомнатной квартиры, кв.м.	50-56	60-80	62-90
Площадь трехкомнатной квартиры, кв.м.	60-65	70-100	90-115

Параметр	Класс квартиры		
	эконом	бизнес	бизнес плюс
Площадь четырехкомнатной квартиры и более, кв.м.	70-90	90-120	120-220
Лифты	Отечественные	Отечественные	Отечественные/импортные OTIS
Приборы отопления	Отечественные чугунные или стальные радиаторы	Отечественные чугунные или стальные радиаторы	Отечественные чугунные или стальные радиаторы. Импорзные стальные/алюминиевые радиаторы
Водоснабжение	Центральное	Центральное	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное	Центральное/от крышной котельной	Центральное/от крышной котельной/поквартирные газовые котлы
Вентиляция	Естественная приточная	Естественная приточная	Естественная приточная
Кондиционирование	Нет	Нет	Нет
Прочие инженерные системы	Телефон/радио/телевидение/домофон	Телефон/радио/телевидение/домофон/кабельное телевидение/интернет	Телефон/радио/телевидение/домофон/видеодомофон/кабельное телевидение/интернет
Возможность сервиса для жильцов	Нежилые помещения на первых этажах	Нежилые помещения на первых этажах. Неохраняемая парковка на придомовой территории	Нежилые помещения на первых этажах. Неохраняемые/охраняемые автостоянки. Закрытая придомовая территория. Подземный паркинг
Придомовая территория	Благоустроенная придомовая территория	Благоустроенная придомовая территория	Благоустроенная придомовая территория

9.4 Анализ жилой недвижимости на рынке жилых квартир в г. Липецка

Стоимость объектов недвижимости по городу Липецку за ноябрь-декабрь 2019 года представлена ниже (источник: <https://www.realtymag.ru/lipeckaya-oblast/lipeck/kvartira/prodazha/prices>):

Цены на квартиры в Липецке вторичное жилье

Средняя цена за декабрь 2019

44 198 Р/м² ↑ 0,11%

База недорогих квартир

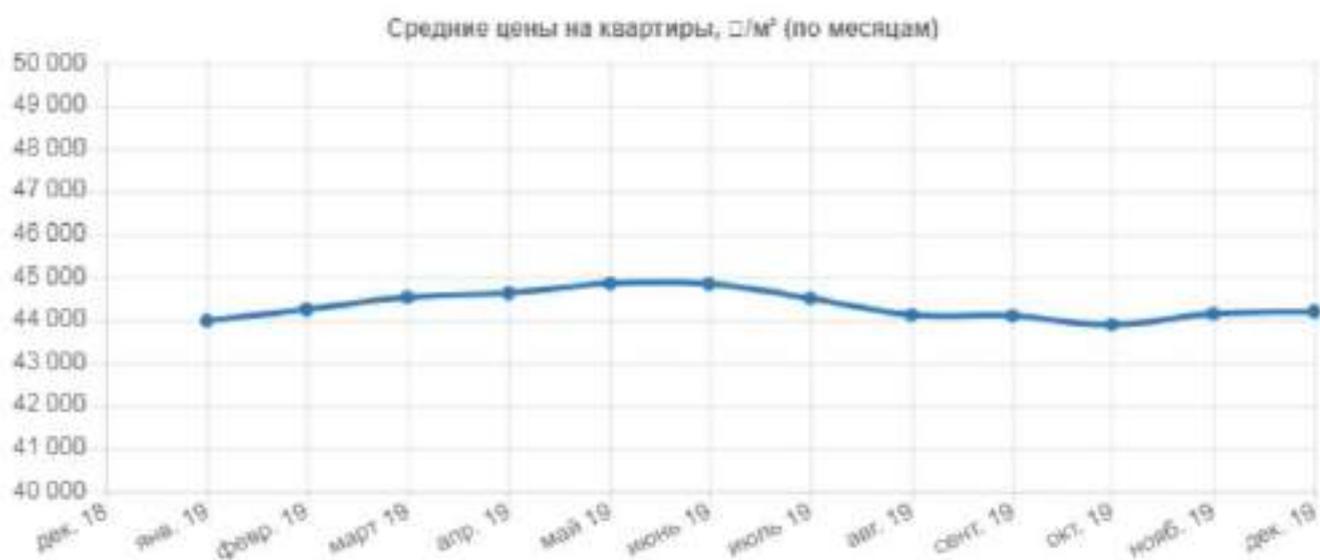
Однокомнатные 1 701 111 Р ↑ 1,18% 46 062 Р/м² ↑ 1,02%

Двухкомнатные 2 398 667 Р ↓ 0,17% 44 399 Р/м² ↓ 0,23%

Трехкомнатные 2 869 444 Р ↑ 2,35% 42 825 Р/м² ↓ 0,04%

Многокомнатные (4+) 38 248 Р/м² ↓ 0,58%

Цены на квартиры в новостройках

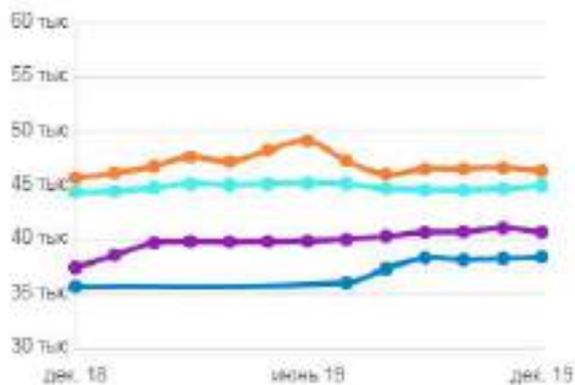


Динамика стоимости квартир в Липецке

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
декабрь 2019	44 198 Р	↑ 0,11%
ноябрь 2019	44 147 Р	↑ 0,59%
октябрь 2019	43 886 Р	↓ 0,48%
сентябрь 2019	44 099 Р	↓ 0,04%
август 2019	44 121 Р	↓ 0,86%
июль 2019	44 506 Р	↓ 0,74%
июнь 2019	44 839 Р	↓ 0,62%
май 2019	44 850 Р	↑ 0,49%
апрель 2019	44 627 Р	↑ 0,21%
март 2019	44 529 Р	↑ 0,64%
февраль 2019	44 246 Р	↑ 0,58%
январь 2019	43 987 Р	↑ 0,73%
декабрь 2018	43 668 Р	

Цены на недвижимость по районам

<input checked="" type="checkbox"/>	Левобережный		38 317 Р/м ²	↑ 0,36%
<input checked="" type="checkbox"/>	Октябрьский		46 274 Р/м ²	↓ 0,62%
<input checked="" type="checkbox"/>	Правобережный		40 621 Р/м ²	↓ 0,95%
<input checked="" type="checkbox"/>	Советский		44 904 Р/м ²	↑ 0,58%



Предложения по продаже 2-х комнатных квартир в ВАО города Москва, в районе расположения объекта оценки, на дату оценки

№ №	Характеристика	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Стоимость общая, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	3-х комнатная квартира на 5 этаже 18-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 12 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, мкр. 16-й, ул. Мичурина, 24	80,00	3 970 000,00	49 625	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/209801892/
2	3-х комнатная квартира на 12 этаже 13-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 11,2 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, ул. Свиридова, 10	73,00	3 450 000,00	47 260	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/217737050/
3	3-х комнатная квартира на 8 этаже 11-ти этажного панельного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 9,1 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, ул. Леонтия Кривенкова, 41	75,00	3 190 000,00	42 533	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/214535081/
4	Квартира свободной планировки на 13 этаже 13-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 20 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, Минская ул., 4Б	124,00	6 000 000,00	48 387	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/221026588/
5	3-х комнатная квартира (свободная планировка) на 8 этаже 12-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 14,7 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Советский, Нижняя Логовая ул., 6	110,00	6 700 000,00	60 909	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/220948209/

№ №	Характеристика	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Стоимость общая, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
6	3-х комнатная квартира (свободная планировка) на 8 этаже 22-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 18 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Советский, Нижняя Логовая ул., 6/1	102,90	5 650 000,00	54 908	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/216011599/
7	1-но комнатная квартира на 3 этаже 6-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 11,5 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Кротевича, 5	43,60	2 385 900,00	54 722	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/220641997/
8	1-но комнатная квартира на 4 этаже 6-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 11,2 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Кротевича, 5	45,00	2 451 400,00	54 476	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/220675657/
9	1-но комнатная квартира на 5 этаже 6-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 10,5 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Тельмана, 88	45,67	3 300 000,00	72 257	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/160521734/
Минимальное значение стоимости, руб./кв.м.					42 533	
Максимальное значение стоимости, руб./кв.м.					72 257	
Среднее значение стоимости, руб./кв.м.					53 897	

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

Каждый сегмент недвижимости имеет свою максимальную цену, формирование которой зависит от разных факторов. В квартирах бизнес-класса и элитного класса особое значение имеют их эстетические и инфраструктурные преимущества. Среди потребителей популярны видовые квартиры (цена за квадратный метр здесь на 20-40 % выше, чем в квартирах без красивого вида из окна).

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости - это местоположение, количество комнат и площадь квартиры. Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости можно еще три категории факторов.

Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- район;
- тип строительной серии дома (материал перекрытий и стен, отдельность ходов и узлов, высота потолков);
- возраст дома;
- этаж (первый и последний этажи далеко не лучшие предложения)
- наличие телефона, интернет.

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- состояние квартиры: покрытие полов, произведенные технические улучшения (замена сантехники, наличие кафеля, остекления балконов и т.п.)
- состояние дома: наличие охраны в парадном, состояние парадного, наличие пассажирского и грузового лифтов, контингент соседей;
- близость транспортных развязок;
- характер правоустанавливающих документов.

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- близость магазинов, рынков;
- вид из окна.

Описание диапазонов и значений вносимых корректировок описано далее по тексту отчета.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Международные стандарты оценки. Шестое издание, 2003).

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

Критерий физической возможности

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий юридической разрешенности

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Объектами оценки являются жилые квартиры в многоэтажных многоквартирных жилых домах. В текущем времени оцениваемые объекты недвижимости можно использовать в качестве жилых квартир. Поэтому принимаем использование данных объектов оценки в качестве жилья.

В дальнейшем, при расчете стоимости, мы будем исходить из предположения об эксплуатации объекта оценки согласно наиболее эффективного использования.

11. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным (эффективным) валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина
4. вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым валовым доходом.
5. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.
6. Расчет текущей стоимости объекта может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации (для постоянных денежных потоков);
- методом дисконтирования денежных потоков (для переменных поступлений денежных средств).

В наибольшей степени данный подход применим для оценки коммерческой недвижимости. Оцениваемые объекты относятся к объектам жилой недвижимости. При анализе рынка предложений по аренде аналогичных квартир в сопоставимом техническом состоянии в сопоставимом местоположении не было найдено в достаточном для проведения корректных расчетов объеме. Таким образом, доходный подход к оценке рыночной стоимости в данном случае не использовался.

12. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект оценки.
2. Расчет полной восстановительной стоимости строительства оцениваемого объекта.
3. Расчет затрат на замещение оцениваемого объекта.
4. Расчет величины предпринимательской прибыли для данного проекта.
5. Определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта.
6. Расчет рыночной стоимости по затратному подходу.

Затратный подход включает в себя различные методы оценки:

- метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной стоимости единицы;
- индексный метод;
- метод единичных расценок.

Затратный подход, позволяющий определить затраты на строительство здания и затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству, является приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества.

Однако в настоящей работе затратный подход не применялся по следующим существенным причинам:

- при определении стоимости жилого помещения: квартиры 3-х комнатной, по мнению Оценщика, некорректно вычленять стоимость строительства отдельно взятой квартиры из общей стоимости здания, т. к. стоимость жилой площади здания выше стоимости мест общего пользования, что приведет к заведомо заниженному результату;
- затраты на создание объекта недвижимости далеко не всегда являются эквивалентом его рыночной стоимости, что как раз и наблюдается на рынке недвижимости г. Брянска и Брянской области;
- данный подход не отражает будущие доходы, поэтому представляет собой наименьший интерес для инвестора.

В соответствии с ФСО №7, затратный подход применим в основном для отдельно стоящих зданий, а в данном случае объектами оценки являются квартиры в многоквартирных жилых домах. Исходя из целей оценки (расчет рыночной стоимости) и отсутствия информации по затратам застройщика жилого дома, оценщик не использовал методы затратного подхода к расчету рыночной стоимости квартир.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что покупатель и продавец осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Другими словами, подход опирается на предположение о том, что благоразумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Применительно к объекту недвижимости данный метод включает сбор данных о продажах, предложениях и спросе на объекты недвижимости, сходные с объектом оценки. Исходные цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом основных параметров, по которым оцениваемый объект и аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности (имущественных прав).

Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости данным методом:

1. Исследование регионального рынка нежилой недвижимости с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже и спросе на объекты, аналогичные объекту оценки, анализ сведений о динамике цен, активности и открытости данного сегмента рынка недвижимости.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в условиях, наиболее удовлетворяющих определению понятия «рыночная стоимость».
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа аналогов для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и отобранных для сравнения объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам сравнения с определением соответствующих корректировок, вносимых в цены аналогов.
5. Определение стоимости оцениваемого объекта путем внесения в цены объектов – аналогов корректировок. Расчет откорректированных значений цен и нахождение средневзвешенной итоговой величины.

На этапе сбора исходной информации, как правило, не удается найти данные о реальных ценах сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, на практике чаще всего опираются на цены предложения. Такой подход оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Подбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком проведен анализ цен предложения жилых квартир, расположенных городе Липецке, по сопоставимым аналогам, максимально близким к объектам оценки по таким характеристикам, как назначение объекта, его техническое состояние, месторасположение, время продажи (выставления предложения на продажу) и т. п. Информация об объектах-аналогах не отраженная в объявлении уточнялась путем телефонных переговоров с лицами, разместившими объявления о продаже в открытых источниках.

Перечень объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведен ниже.

Таблица 13-1 Характеристики объектов – аналогов для расчета стоимости объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 18, к/н 48:20:0045703:457, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131

Характеристика	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. без учета НДС	Цена предложения, руб./кв.м. без учета НДС	Источник информации
3-х комнатная квартира на 5 этаже 18-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 12 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, мкр. 16-й, ул. Мичурина, 24	80,00	3 970 000,00	49 625	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/209801892/
3-х комнатная квартира на 12 этаже 13-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 11,2 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, ул. Свиридова, 10	73,00	3 450 000,00	47 260	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/217737050/
3-х комнатная квартира на 8 этаже 11-ти этажного панельного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 9,1 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, ул. Леонтия Кривенкова, 41	75,00	3 190 000,00	42 533	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/214535081/

Расчет рыночной стоимости с учетом внесенных корректировок

Корректировка стоимости выбранных объектов-аналогов в зависимости от имеющихся отличий аналогов от объекта оценки и расчет рыночной стоимости представлены в таблице.

Таблица 13-2 Расчет стоимости объекта-оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 18, к/н 48:20:0045703:457, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Назначение		жилое помещение: жилая 3-х комнатная квартира	жилое помещение: жилая 3-х комнатная квартира	жилое помещение: жилая 3-х комнатная квартира	жилое помещение: жилая 3-х комнатная квартира
Цена предложения без НДС, руб/ кв.м.	руб.		3 970 000	3 450 000	3 190 000
Скидка на торг	%		-4,50%	-4,50%	-4,50%
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		3 791 350	3 294 750	3 046 450
Общая площадь	кв.м.	77,60	80,00	73,00	75,00
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу общей площади	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
КОРРЕКТИРОВКИ					
<i>Право собственности</i>		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
<i>Условия рынка (время продаж)</i>		декабрь 2019	декабрь 2019	декабрь 2019	декабрь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
<i>Местоположение</i>		Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, мкр. 16-й, ул. Мичурина, 24	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, ул. Свиридова, 10	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, ул. Леонтия Кривенкова, 41
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
Физические характеристики					
<i>Размер, планировка, физическая характеристика</i>		77,6	80,00	73,00	75,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
<i>Площадь кухни</i>		10,6	12,00	11,20	9,10
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
<i>Состояние отделки</i>		строительная отделка	строительная отделка	строительная отделка	строительная отделка
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
<i>Этаж расположения</i>		18/19	5/18	12/13	8/11
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
<i>Наличие коммуникаций</i>		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	40 619
<i>Материал стен</i>		кирпич	кирпич	кирпич	панели
Корректировка	%		0,00%	0,00%	4,00%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 392	45 134	42 244
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб./ кв. м.			44 923		
Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.			3 486 000		

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Величина скидки на торг зависит от устойчивости рынка и определена согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 266, табл. 198, скидка на торг при продаже квартир в жилых домах современной постройки может находиться в диапазоне от 2,5% до 6,6%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг¹⁷

Таблица 198

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

Для объектов-аналогов скидка на торг принята в размере среднего значения -4,5%.

Корректировка на право собственности

В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка на условия финансирования предполагает учет отличных от рыночных, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и объекту оценки, присущи рыночные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи также равна нулю вследствие того, что условия продажи по всем объектам сравнения являются коммерческими.

Корректировка на время продажи

Корректировка на время продажи используется для учета темпов роста цен на объекты недвижимости, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой проведения оценки. Для всех подобранных аналогов размер корректировки равен нулю.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как удобство парковки и подъезда, транспортная доступность, развитость инфраструктуры, отдаленность от остановки общественного транспорта, состав окружения и т. п.

Местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо по основным показателям, корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь

Ниже представлена зависимость цены квартиры от площади согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 196, табл. 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

В данном случае корректировка не вводится, т.к. объект оценки и аналоги входят в один диапазон.

Корректировка на площадь кухни

Площадь кухни у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Корректировка не вводится.

Корректировка на техническое состояние жилого дома

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах современной постройки в хорошем состоянии. Корректировка не вводится.

Корректировка на техническое состояние отделочных работ

Внутренняя отделка у объекта оценки и объектов-аналогов – строительная отделка. Корректировка не вводится.

Корректировка на этаж

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на средних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних и крайних этажах.

Ниже представлена зависимость цены квартиры от этажа расположения согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 203, табл. 119.

Таблица 119

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 на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Объект оценки расположен на среднем этаже. Аналоги также расположены на средних этажах. Корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Из коммуникаций в квартиру подведено отопление, водопровод: холодная и горячая централизованная вода, канализация, электроснабжение. Объекты-аналоги имеют схожие характеристики. Корректировка не применяется.

Корректировка на материал капитальных стен жилого дома

Материал капитальных стен влияет на стоимость жилых квартир, так наиболее дорогими являются жилые квартиры в кирпичных домах по сравнению с панельными домами. По данному элементу сравнения корректировка вводилась для аналога №3, учитывая, что он расположен в панельном доме, а аналоги №1,2 сопоставимы по материалу стен с объектом оценки (кирпичные).

Корректировка вводилась согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 203, табл. 81 и составила для аналога №3 – «+4%» ($1/0,96=1,04$ или +4%).

Таблица 81

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 в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,90	0,85	0,97

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость, определенная по подходу сравнения продаж за 1 кв.м., округленно составляет 44 923 рубля.

Рыночная стоимость объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 18, к/н 48:20:0045703:457, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131, общей площадью 77,6 кв.м. по состоянию на 09 декабря 2019 г. с учетом стоимости доли земельного участка под жилым домом и без учета НДС округленно составляет:

3 486 000,00 (Три миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек РФ

Таблица 13-3 Характеристики объектов – аналогов для расчета стоимости объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 2, к/н 48:20:0020101:1783, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3 и Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34

Характеристика	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. без учета НДС	Цена предложения, руб./кв.м. без учета НДС	Источник информации
Квартира свободной планировки на 13 этаже 13-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 20 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, Минская ул., 4Б	124,00	6 000 000,00	48 387	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/221026588/
3-х комнатная квартира (свободная планировка) на 8 этаже 12-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 14,7 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Советский, Нижняя Логовая ул., 6	110,00	6 700 000,00	60 909	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/220948209/
3-х комнатная квартира (свободная планировка) на 8 этаже 22-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 18 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Советский, Нижняя Логовая ул., 6/1	102,90	5 650 000,00	54 908	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/216011599/

Расчет рыночной стоимости с учетом внесенных корректировок

Корректировка стоимости выбранных объектов-аналогов в зависимости от имеющихся отличий аналогов от объекта оценки и расчет рыночной стоимости представлены в таблице.

Таблица 13-4 Расчет стоимости объекта-оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 2, к/н 48:20:0020101:1783, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3 и Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Назначение		жилое помещение: жилая 2-х комнатная квартира (возможна свободная планировка)	жилое помещение: жилая квартира свободной планировки	жилое помещение: жилая 3-х комнатная квартира (возможна свободная планировка)	жилое помещение: жилая 3-х комнатная квартира (возможна свободная планировка)
Цена предложения без НДС, руб/ кв.м.	руб.		6 000 000	6 700 000	5 650 000
Скидка на торг	%		-5,70%	-5,70%	-5,70%
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		5 658 000	6 318 100	5 327 950
Общая площадь	кв.м.	143,10 и 203,9	124,00	110,00	102,90
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу общей площади	руб./ кв. м.		45 629	57 437	51 778
КОРРЕКТИРОВКИ					
<i>Право собственности</i>		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		45 629	57 437	51 778
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		45 629	57 437	51 778
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		декабрь 2019	декабрь 2019	декабрь 2019	декабрь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		45 629	57 437	51 778
<i>Местоположение</i>		Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3	Липецкая обл., г. Липецк, Октябрьский, Минская ул., 4Б	Липецкая обл., г. Липецк, Советский, Нижняя Логовая ул., 6	Липецкая обл., г. Липецк, Советский, Нижняя Логовая ул., 6/1
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		45 629	57 437	51 778
Физические характеристики					
<i>Размер, планировка, физическая характеристика</i>		143,10	124,00	110,00	102,90
Корректировка	%		0%	-3%	-3%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		45 629	55 714	50 225
<i>Площадь кухни</i>		24,1	20,00	14,70	9,10
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		45 629	55 714	50 225
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		45 629	55 714	50 225
Состояние отделки		строительная отделка	строительная отделка	строительная отделка	строительная отделка
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		45 629	55 714	50 225
Этаж расположения		2/12 и 10-11/12	13/13	8/12	8/22
Корректировка	%		4,00%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 454	55 714	50 225
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 454	55 714	50 225
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		47 454	55 714	50 225
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб./ кв. м.			51 131		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 2, к/н 48:20:0020101:1783, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, без учета НДС, руб.			7 317 000		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34, без учета НДС, руб.			10 426 000		

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Величина скидки на торг зависит от устойчивости рынка и определена согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А, Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 266, табл. 198, скидка на торг при продаже квартир в жилых домах повышенной комфортности может находиться в диапазоне от 3,2% до 8,2%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг¹⁷

Таблица 198

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

Для объектов-аналогов скидка на торг принята в размере среднего значения -5,7%.

Корректировка на право собственности

В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка на условия финансирования предполагает учет отличных от рыночных, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и объекту оценки, присущи рыночные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи также равна нулю вследствие того, что условия продажи по всем объектам сравнения являются коммерческими.

Корректировка на время продажи

Корректировка на время продажи используется для учета темпов роста цен на объекты недвижимости, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой проведения оценки. Для всех подобранных аналогов размер корректировки равен нулю.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как удобство парковки и подъезда, транспортная доступность, развитость инфраструктуры, отдаленность от остановки общественного транспорта, состав окружения и т. п.

Местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо по основным показателям, корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь

Ниже представлена зависимость цены квартиры от площади согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А, Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 196, табл. 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

В данном случае корректировка вводится для аналогов №2,3 и составила -3%.

Корректировка на площадь кухни

Площадь кухни у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Корректировка не вводится.

Корректировка на техническое состояние жилого дома

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах современной постройки в хорошем состоянии. Корректировка не вводится.

Корректировка на техническое состояние отделочных работ

Внутренняя отделка у объекта оценки и объектов-аналогов – строительная отделка. Корректировка не вводится.

Корректировка на этаж

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на средних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних и крайних этажах.

Ниже представлена зависимость цены квартиры от этажа расположения согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 203, табл. 119.

Таблица 119

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 на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Объекты оценки расположены на средних этажах. Аналоги №2,3 также расположены на средних этажах, корректировка для них не вводилась. Корректировка для аналога №1 составила – «+4% (1/0,96=1,04 или +4%)».

Корректировка на наличие коммуникаций

Из коммуникаций в квартиру подведено отопление, водопровод: холодная и горячая централизованная вода, канализация, электроснабжение. Объекты-аналоги имеют схожие характеристики. Корректировка не применяется.

Корректировка на материал капитальных стен жилого дома

Материал капитальных стен влияет на стоимость жилых квартир, так наиболее дорогими являются жилые квартиры в кирпичных домах по сравнению с панельными домами. По данному элементу сравнения корректировка не вводилась, учитывая сопоставимость по материалу стен аналогов с объектами оценки (кирпичные).

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость, определенная по подходу сравнения продаж за 1 кв.м., округленно составляет 51 131 рубль.

Рыночная стоимость объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 2, к/н 48:20:0020101:1783, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, общей площадью 143,1 кв.м. по состоянию на 09 декабря 2019 г. с учетом стоимости доли земельного участка под жилым домом по состоянию на 09 декабря 2019 года, без учета НДС округленно составляет:

7 317 000,00 (Семь миллионов триста семнадцать тысяч) рублей 00 копеек РФ

Рыночная стоимость объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11, к/н 48:20:0020101:1810, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34, общей площадью 203,9 кв.м. по состоянию на 09 декабря 2019 г. с учетом стоимости доли земельного участка под жилым домом и без учета НДС округленно составляет:

10 426 000,00 (Десять миллионов четыреста двадцать шесть тысяч) рублей 00 копеек РФ

Таблица 13-5 Характеристики объектов – аналогов для расчета стоимости объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 8, к/н 48:20:0020101:1799, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв.

25

Характеристика	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. без учета НДС	Цена предложения, руб./кв.м. без учета НДС	Источник информации
1-но комнатная квартира на 3 этаже 6-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 11,5 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Кротевича, 5	43,60	2 385 900,00	54 722	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/220641997/
1-но комнатная квартира на 4 этаже 6-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 11,2 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Кротевича, 5	45,00	2 451 400,00	54 476	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/220675657/
1-но комнатная квартира на 5 этаже 6-ти этажного кирпичного дома. Строительная отделка. Все коммуникации. Лоджия. Кухня 10,5 кв.м.	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Тельмана, 88	45,67	3 300 000,00	72 257	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/160521734/

Расчет рыночной стоимости с учетом внесенных корректировок

Корректировка стоимости выбранных объектов-аналогов в зависимости от имеющихся отличий аналогов от объекта оценки и расчет рыночной стоимости представлены в таблице.

Таблица 13-6 Расчет стоимости объекта-оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 8, к/н 48:20:0020101:1799, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Назначение		жилое помещение: жилая 1-но комнатная квартира	жилое помещение: жилая 1-но комнатная квартира	жилое помещение: жилая 1-но комнатная квартира	жилое помещение: жилая 1-но комнатная квартира
Цена предложения без НДС, руб/ кв.м.	руб.		2 385 900	2 451 400	3 300 000
Скидка на торг	%		-5,70%	-5,70%	-5,70%
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		2 249 904	2 311 670	3 111 900
Общая площадь	кв.м.	39,30	43,60	45,00	45,67
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу общей площади	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
КОРРЕКТИРОВКИ					
Право собственности		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
Условия рынка (время продаж)		декабрь 2019	декабрь 2019	декабрь 2019	декабрь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
Местоположение		Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Кротевича, 5	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Кротевича, 5	Липецкая обл., г. Липецк, Правобережный, ул. Тельмана, 88
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
Физические характеристики					
Размер, планировка, физическая характеристика		39,30	43,60	45,00	45,67
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
Площадь кухни		12,3	11,50	11,20	10,50
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
<i>Состояние отделки</i>		строительная отделка	строительная отделка	строительная отделка	строительная отделка
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
<i>Этаж расположения</i>		8/12	3/6	4/6	5/6
Корректировка	%		0,00%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
<i>Наличие коммуникаций</i>		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
<i>Материал стен</i>		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		51 603	51 370	68 139
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб./ кв. м.			57 038		
Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.			2 242 000		

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Величина скидки на торг зависит от устойчивости рынка и определена согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 266, табл. 198, скидка на торг при продаже квартир в жилых домах повышенной комфортности может находиться в диапазоне от 2,5% до 6,6%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг¹⁷

Таблица 198

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

Для объектов-аналогов скидка на торг принята в размере среднего значения -5,7%.

Корректировка на право собственности

В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка на условия финансирования предполагает учет отличных от рыночных, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и объекту оценки, присущи рыночные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи также равна нулю вследствие того, что условия продажи по всем объектам сравнения являются коммерческими.

Корректировка на время продажи

Корректировка на время продажи используется для учета темпов роста цен на объекты недвижимости, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой проведения оценки. Для всех подобранных аналогов размер корректировки равен нулю.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как удобство парковки и подъезда, транспортная доступность, развитость инфраструктуры, отдаленность от остановки общественного транспорта, состав окружения и т. п.

Местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо по основным показателям, корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь

Ниже представлена зависимость цены квартиры от площади согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 196, табл. 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

В данном случае корректировка не вводится, т.к. объект оценки и аналоги входят в один диапазон.

Корректировка на площадь кухни

Площадь кухни у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Корректировка не вводится.

Корректировка на техническое состояние жилого дома

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в домах современной постройки в хорошем состоянии. Корректировка не вводится.

Корректировка на техническое состояние отделочных работ

Внутренняя отделка у объекта оценки и объектов-аналогов – строительная отделка. Корректировка не вводится.

Корректировка на этаж

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на средних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних и крайних этажах.

Ниже представлена зависимость цены квартиры от этажа расположения согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 203, табл. 119.

Таблица 119

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 на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Объект оценки расположен на среднем этаже. Аналоги также расположены на средних этажах. Корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Из коммуникаций в квартиру подведено отопление, водопровод: холодная и горячая централизованная вода, канализация, электроснабжение. Объекты-аналоги имеют схожие характеристики. Корректировка не применяется.

Корректировка на материал капитальных стен жилого дома

Материал капитальных стен влияет на стоимость жилых квартир, так наиболее дорогими являются жилые квартиры в кирпичных домах по сравнению с панельными домами. По данному элементу сравнения корректировка не вводилась учитывая, что аналоги сопоставимы по материалу стен с объектом оценки (кирпичные).

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость, определенная по подходу сравнения продаж за 1 кв.м., округленно составляет 57 038 рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки: Жилое помещение (квартира), этаж: 8, к/н 48:20:0020101:1799, по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25, общей площадью 39,3 кв.м. по состоянию на 09 декабря 2019 г. с учетом стоимости доли земельного участка под жилым домом и без учета НДС округленно составляет:

2 242 000,00 (Два миллиона двести сорок две тысячи) рублей 00 копеек РФ

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В данном случае расчет рыночной стоимости производился только методами сравнительного подхода, доходный и затратный подходы обоснованно не использовались, поэтому удельный вес сравнительного подхода равен 1,0.

Таблица 14-1 Согласование результатов оценки

№№	Наименование	Кадастровый номер	Подходы					Итоговая величина рыночной стоимости объекта, без учета НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	
1	Жилое помещение (квартира), этаж: 18	48:20:0045703:457	обоснованно не использовался		3 486 000	1	обоснованно не использовался	3 486 000,00
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 1914, 00 кв.м	48:20:0045703:231	Стоимость доли земельного участка входит в стоимость квартиры прямо пропорционально площади квартиры					
2	Жилое помещение (квартира), этаж: 2	48:20:0020101:1783	обоснованно не использовался		7 317 000	1	обоснованно не использовался	7 317 000,00
	Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11	48:20:0020101:1810	обоснованно не использовался		10 426 000	1	обоснованно не использовался	10 426 000,00
	Жилое помещение (квартира), этаж: 8	48:20:0020101:1799	обоснованно не использовался		2 242 000	2	обоснованно не использовался	2 242 000,00
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 571 кв.м	48:20:0020101:8	Стоимость доли земельного участка входит в стоимость квартир прямо пропорционально площади квартиры					

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

рыночная стоимость жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25 с учетом стоимостей долей земельных участков под жилыми домами по состоянию на 09 декабря 2019 года, без учета НДС округленно составляет:

№№	Характеристика	Кадастровый номер	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
1	Жилое помещение (квартира), этаж: 18	48:20:0045703:457	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131	77,60	3 486 000,00
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 1914, 00 кв.м	48:20:0045703:231	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, ул. Мичурина д.24.	1914,00	Стоимость доли земельного участка входит в стоимость квартиры прямо пропорционально площади квартиры
2	Жилое помещение (квартира), этаж: 2	48:20:0020101:1783	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3	143,10	7 317 000,00
	Жилое помещение (квартира), этаж: 10-11	48:20:0020101:1810	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 34	203,90	10 426 000,00
	Жилое помещение (квартира), этаж: 8	48:20:0020101:1799	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 25	39,30	2 242 000,00
	Земельный участок, доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства на земельный участок, 571 кв.м	48:20:0020101:8	Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, г. Липецк, ул. Угловая, д. 25.	571,00	Стоимость доли земельного участка входит в стоимость квартир прямо пропорционально площади квартиры

В конце мы хотим обратить ваше внимание на то, что сделанный нами вывод о рыночной величине стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины стоимости.

Действительный член СРО «Союз «Федерация
Специалистов Оценщиков», оценщик

Леонов Никита Андреевич _____

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Список использованной литературы

Перечень нормативных правовых актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ);
- Земельный кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями.

Методическая литература

- Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
- Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М. 1999.Е.С.
- А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.
- Оценка недвижимости: учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004.

Источники информации

- Информация ГОСКОМСТАТА, www.gks.ru;
- Исследования рынка, проводимые компанией GVA Sawyer, Colliers Internation
- Информация сайтов - www.economy.gov.ru, <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru> и др.

Документы оценщика



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Леонова Никиты Андреевича

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

о том, что

Леонов Никита Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 27.10.2016 г. за регистрационным № 193

(сведения о включении членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» августа 2019г.

Дата составления выписки «19» августа 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



109147, Москва, з/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г, регистрационный № 0017.

Оценщик:

Леонов Никита Андреевич

паспорт: серия 1505 № 484179, выдан 27.04.2006 г.
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА
БРЯНСКА
код подразделения 322-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
27.10.2016, регистрационный № 193
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «22» августа 2019г.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006057-1

« 16 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Леонову Никите Андреевичу

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

от « 16 » марта 2018 г. № 55

Директор



А.С. Бувкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 2021 г.

© ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

ДОГОВОР/ПОЛИС №190E0B40R3474 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
<p>НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).</p>	
Страхователь (Ф.И.О.):	Леонов Никита Андреевич
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определенных в исключениях, предусмотренных Правилами страхования) установленный иступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная личность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2019 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВСК».
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, предусмотренным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условием страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).</p>	
<p>Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Лесон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».</p>	
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.</p>	
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950091 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 банк 044525725 Тел.: (495) 727-44-44</p>	<p>Леонов Никита Андреевич ИНН: 325090510324 Дата рождения: 05.04.1986 Место рождения: ГОР. БРЯНСК Паспорт: 1505 484179 27.04.2006 ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА БРЯНСКА код подразделения 322-001 Место жительства: 241022, Россия, Брянская область, г. Брянск, ул. Пушкина, д.72А, кв.42</p>
<p>От имени Страховщика:  М. П. Э. А. Муравина</p>	<p> Н. А. Леонов</p>
<p>Место выдачи: г. Москва</p>	<p>Дата выдачи: 27.09.2019 г.</p>



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 112280, г. Москва, ул. Деминская, д. 10/11, стр. 10
 4-993-947-89-88 факс: 4-993-947-89-89
 4-993-947-89-89 www.absolut.ru
 ОГРН 50277250281

ПОЛИС № 022-073-002784/18

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002784/18 от 21.09.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности оценщика за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, Основы закона, в отношении которых Служившими (Застрахованные лица) осуществляли оценочную деятельность;</p> <p>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения имущественного договора на проведение оценки, в том числе третьим лицам;</p> <p>- имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховые случаи являются установленными законодательством Российской Федерации и законодательными актами субъектов Российской Федерации:</p> <p>- нарушение договора на проведение оценки действительным (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки или нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членами которого является оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>- причинение вреда имуществу третьих лиц действительным (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членами которого является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Председатель страховой компании
 на основании Договора № 022-073-002784/18 от 25.09.2018 г.

 (Патарова Е.С.)
 М.П.
 21 сентября 2018 г.

Страхователь:
 ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
 Генеральный директор ООО «Историк»

 (Пужичко О.В.)
 М.П.
 21 сентября 2018 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 967-19-38 ИНН 770178835
Слобода, в/д 26, стр.1 info@absolut.ru КПП 770501001
www.absolut.ru

ПОЛИС № 022-073-004079/19

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004079/19 от 18.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolut.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия уплаты Страхователем страховой премии (перевод или счедебного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при уплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2019 г. по «31» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации осуществленные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляют оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительным (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действительным (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

М.П.
«18» сентября 2019г.

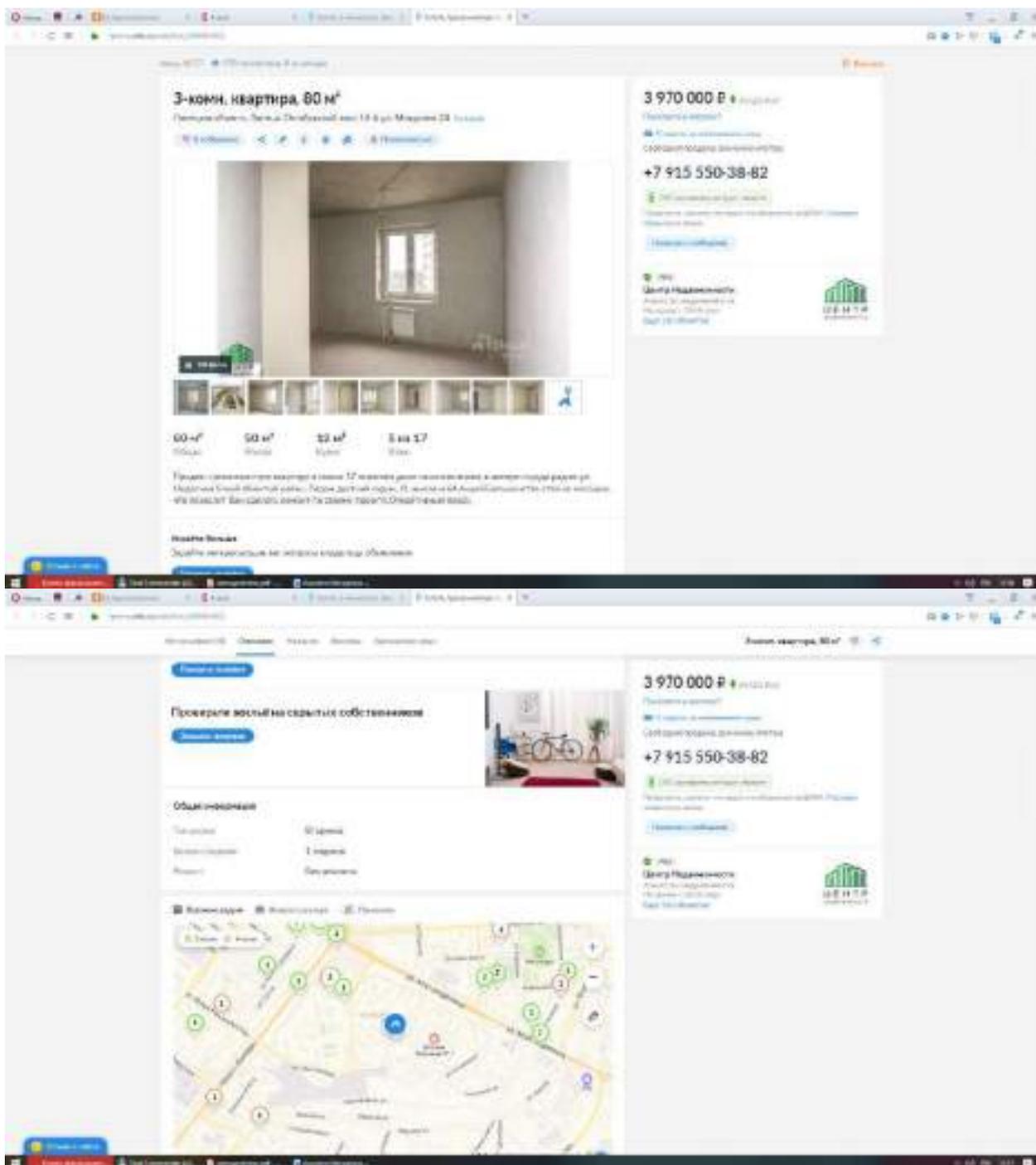
Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава

М.П.
«18» сентября 2019г.

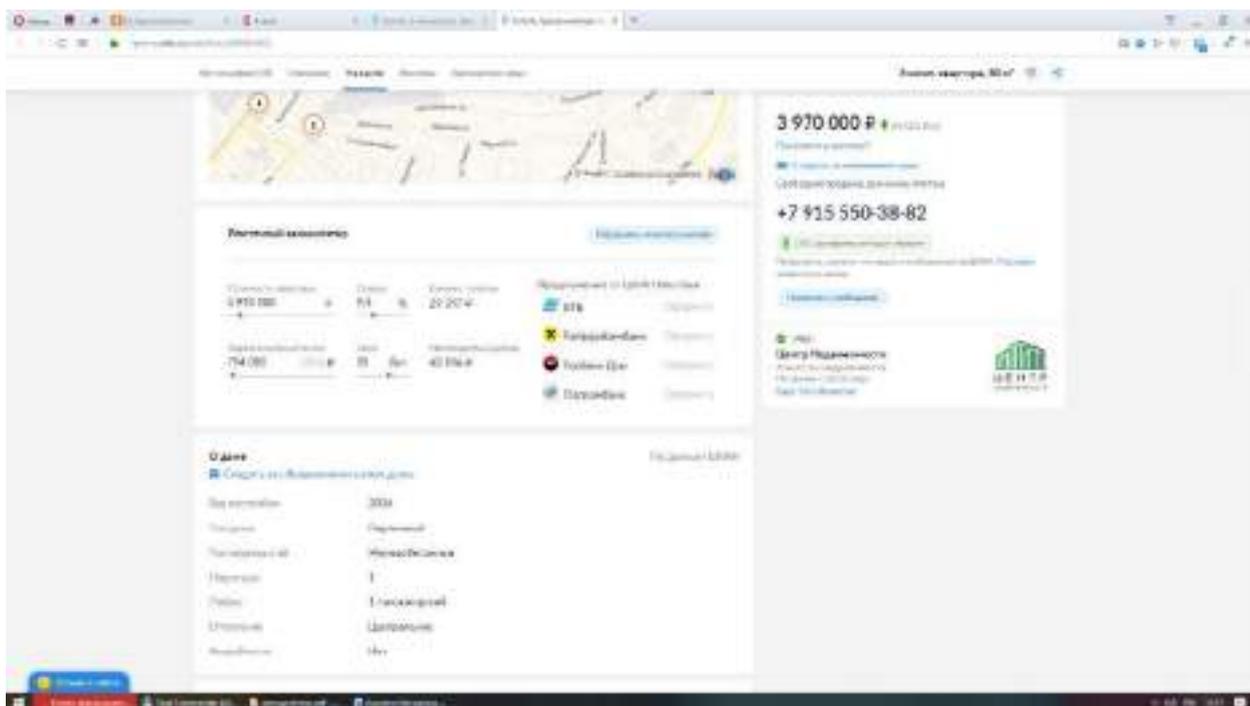




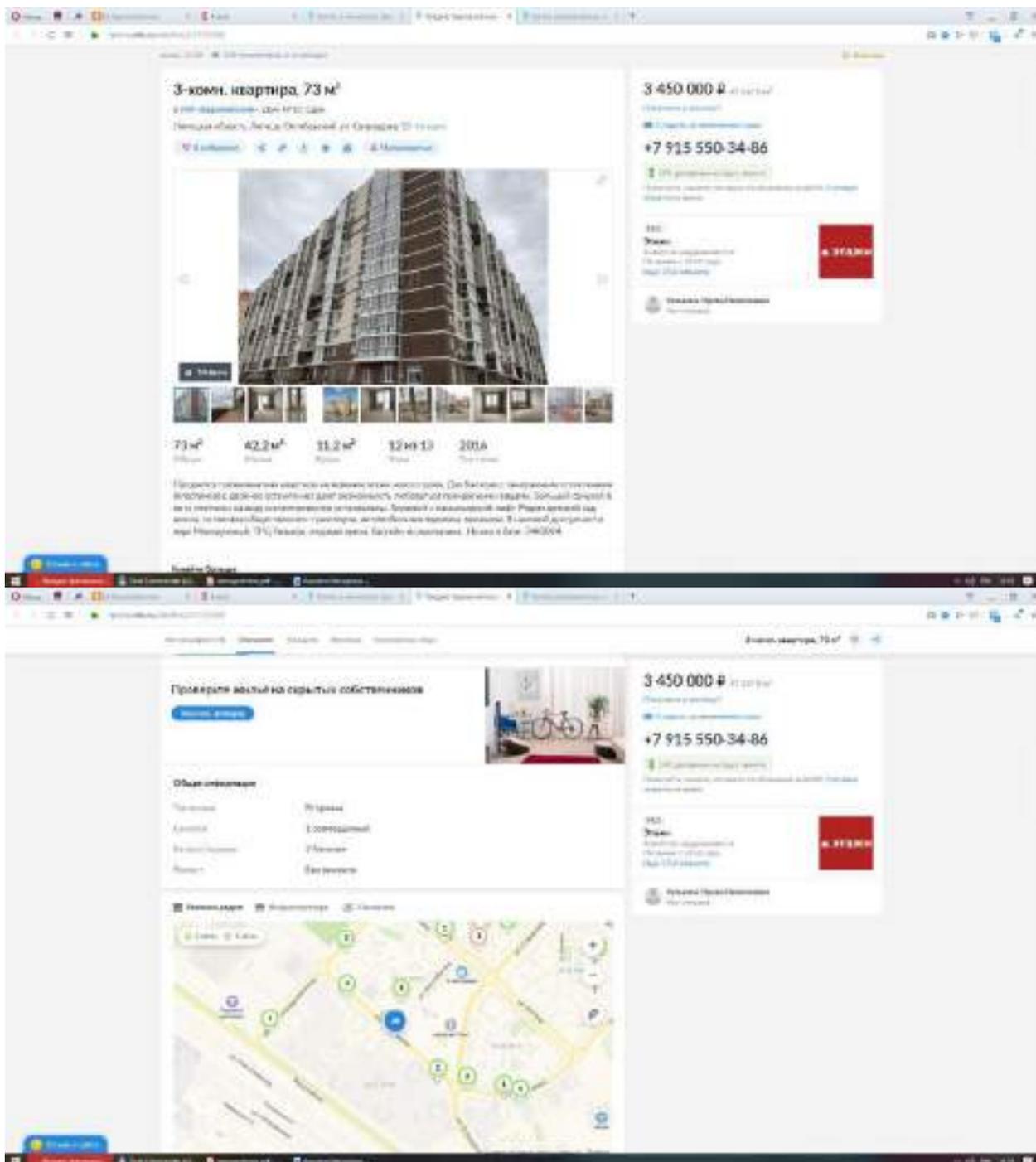
Источник информации



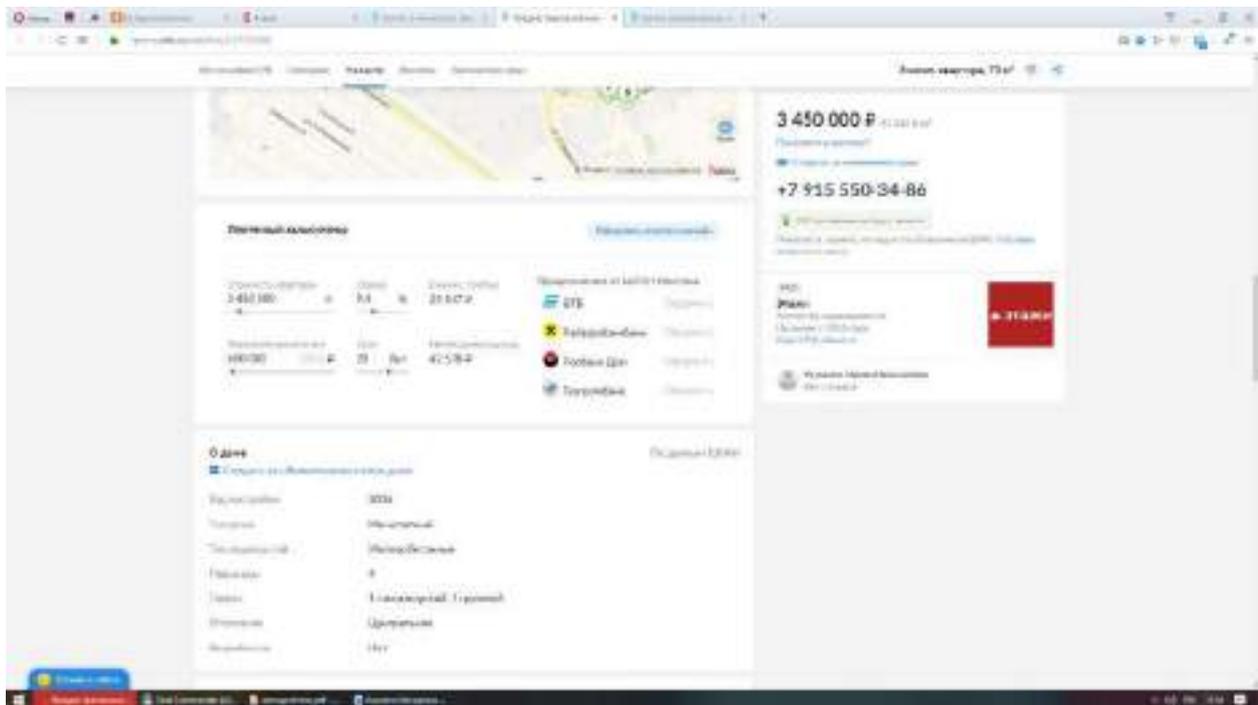
Определение рыночной стоимости жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25



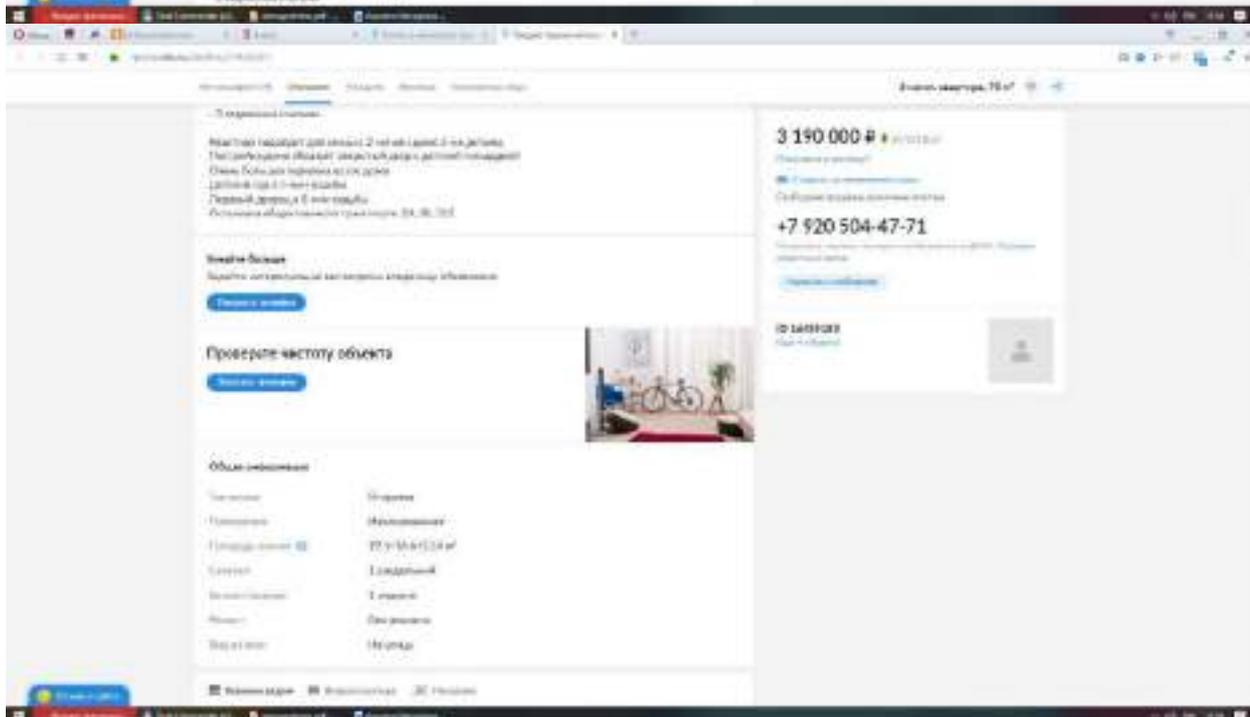
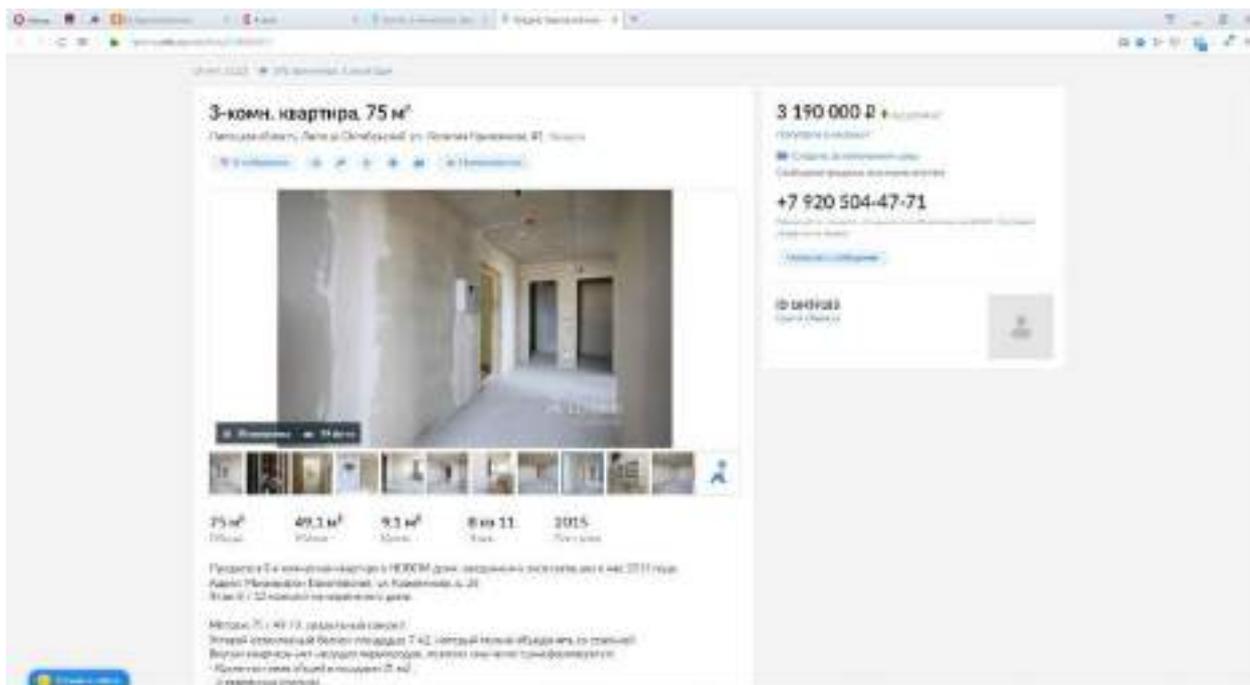
<https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/209801892/>



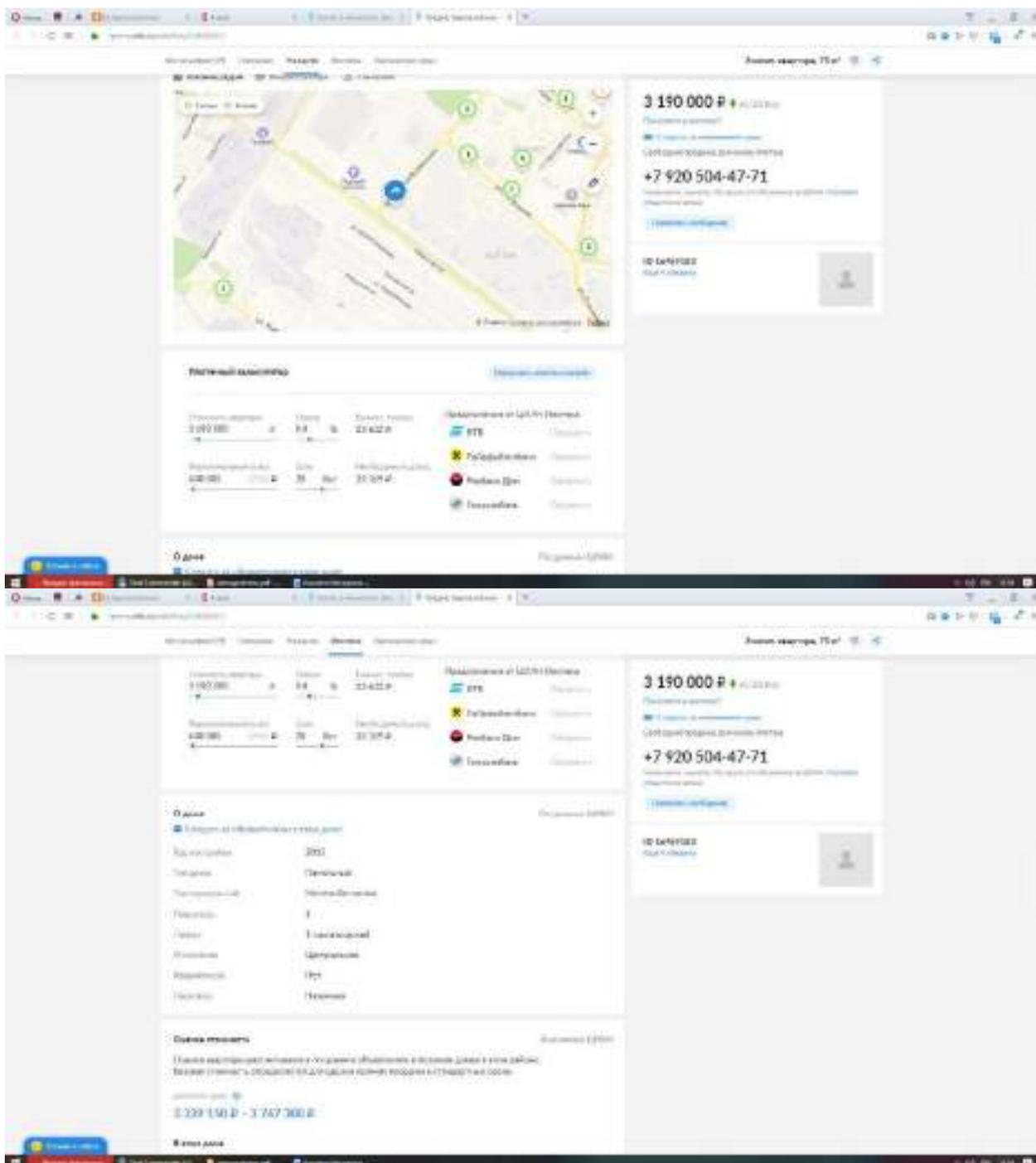
Определение рыночной стоимости жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25



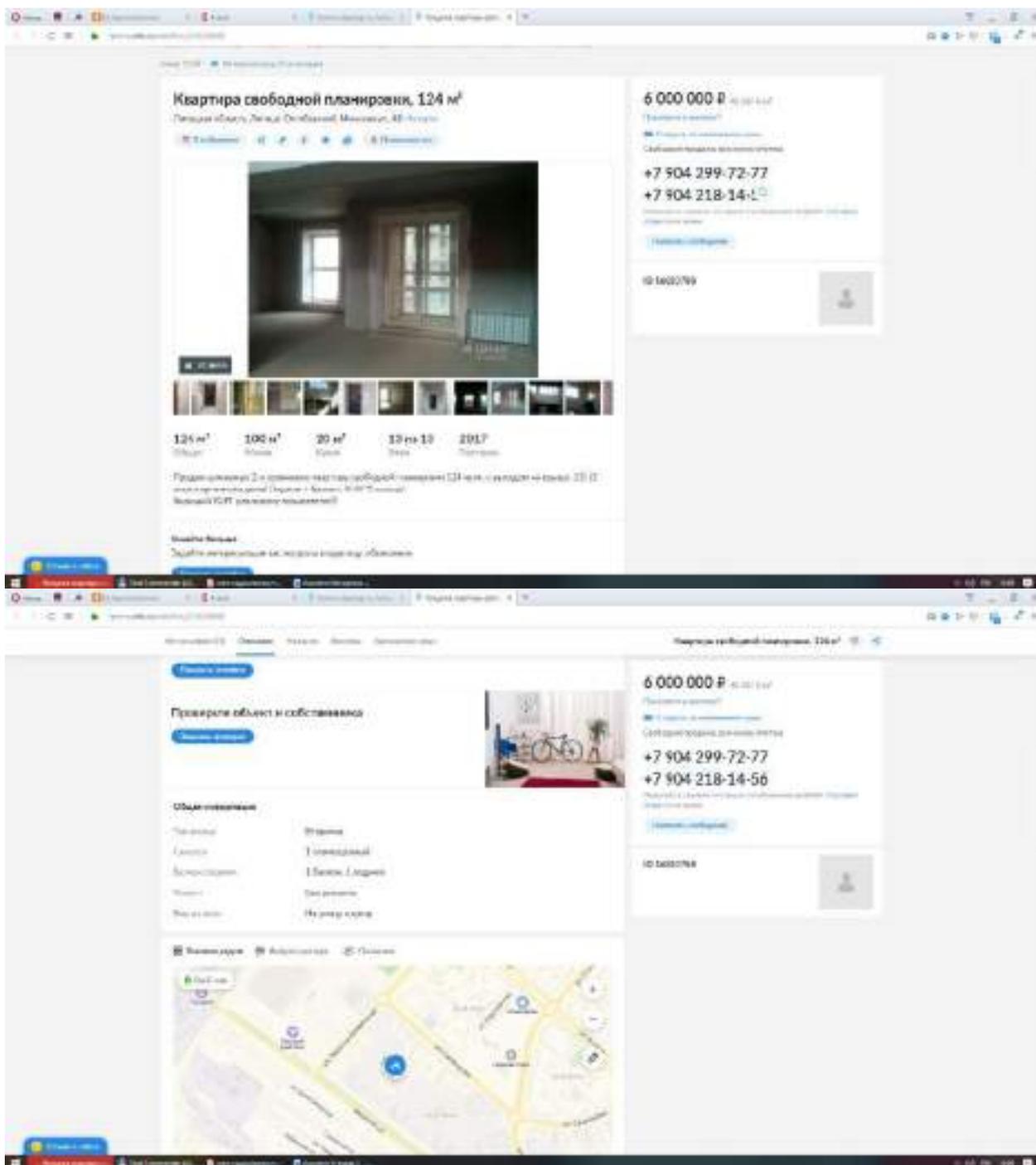
<https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/217737050/>



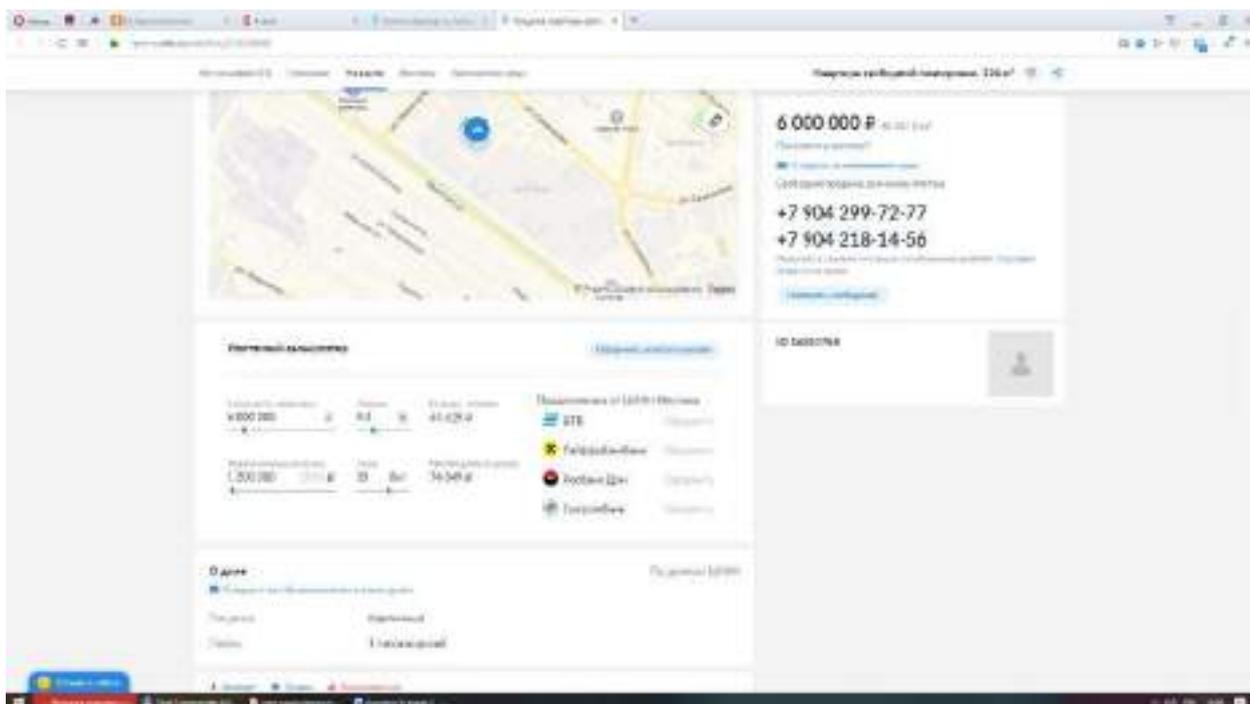
Определение рыночной стоимости жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25



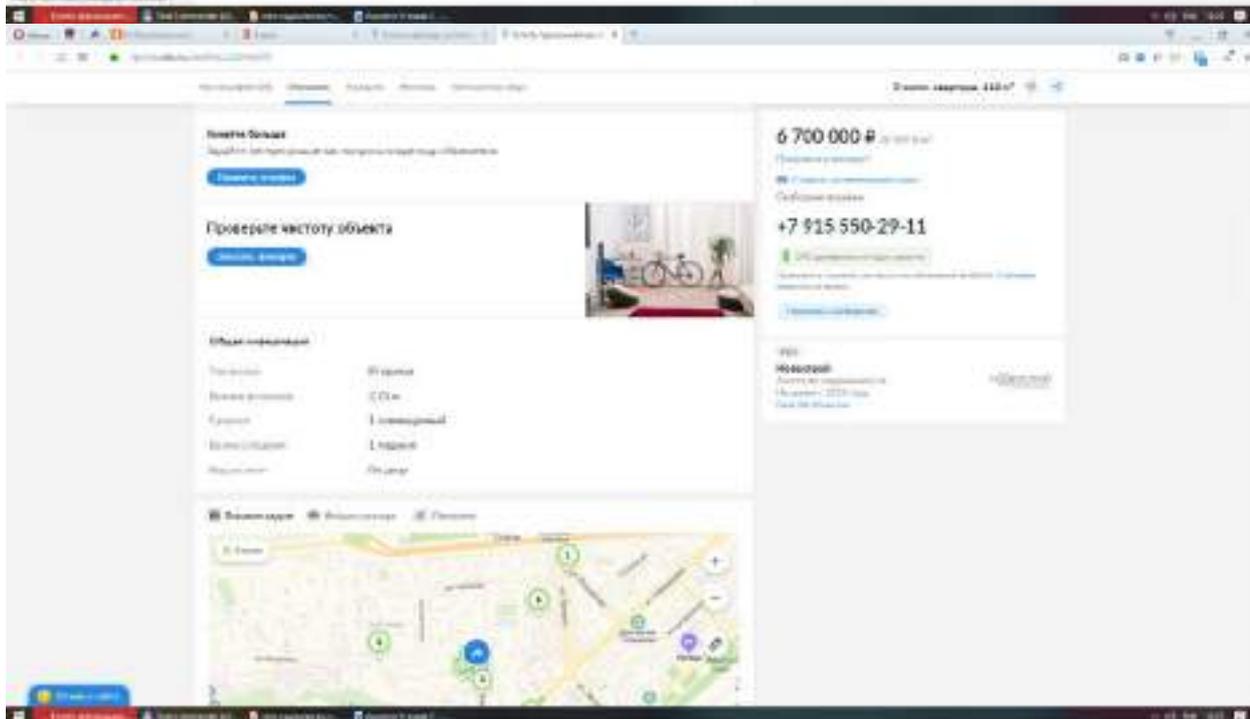
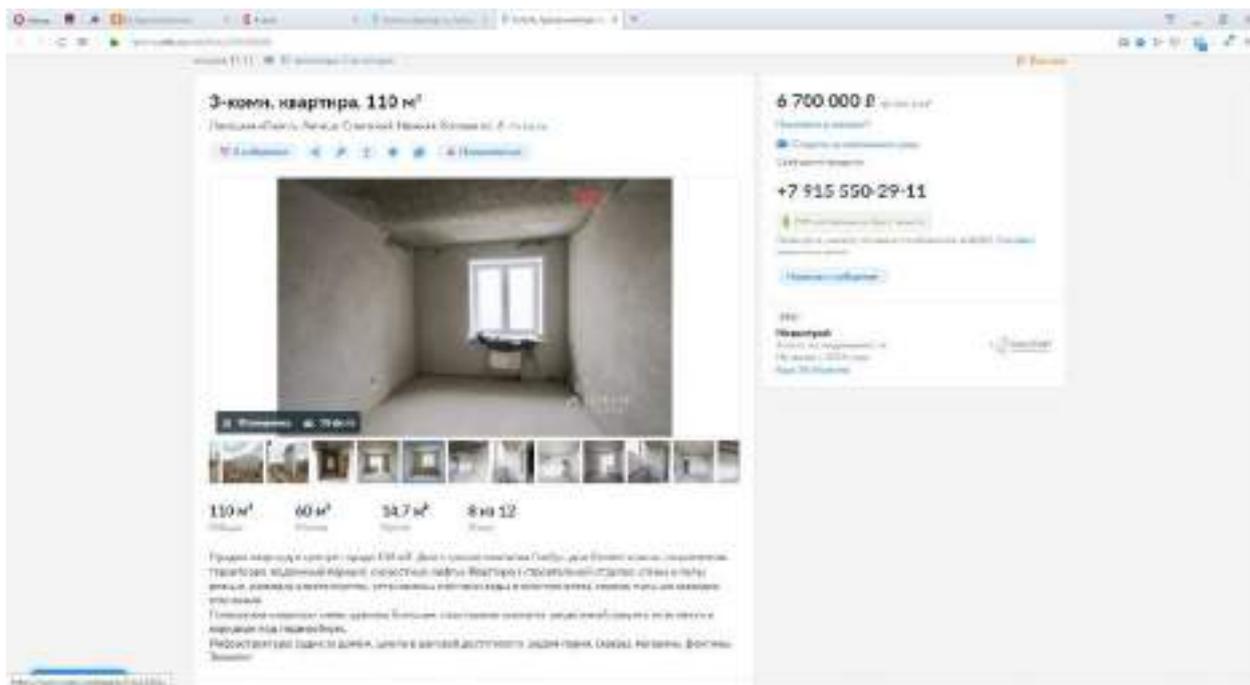
<https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/214535081/>



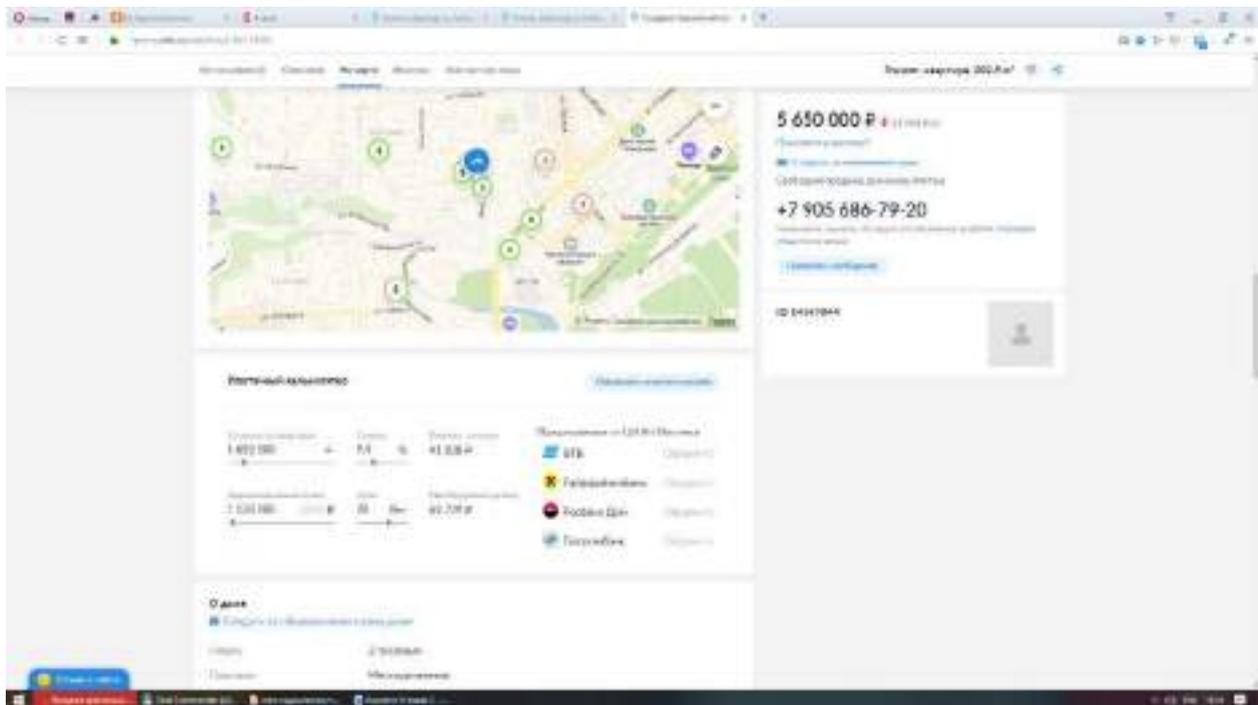
Определение рыночной стоимости жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25



<https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/221026588/>

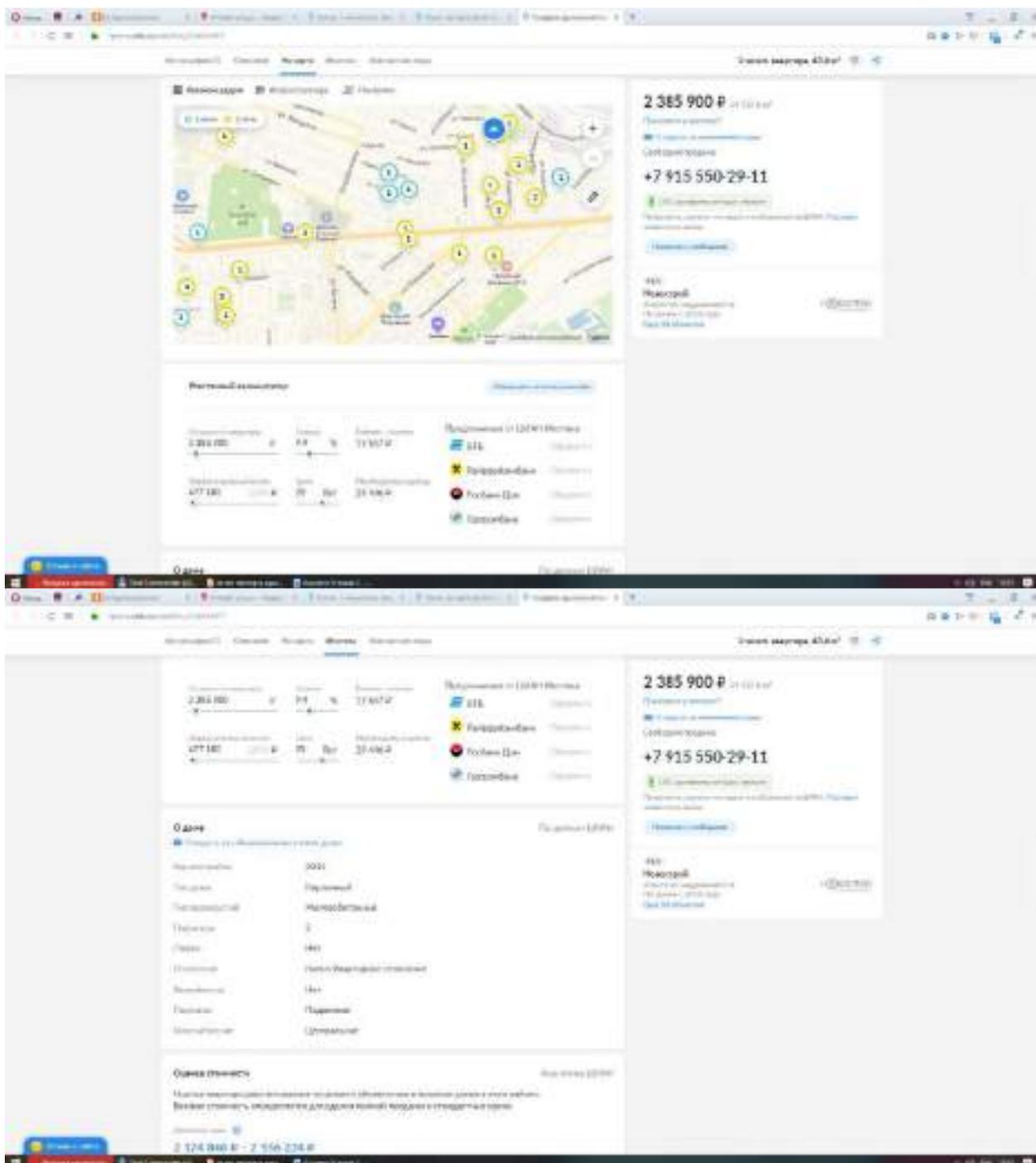


Определение рыночной стоимости жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25

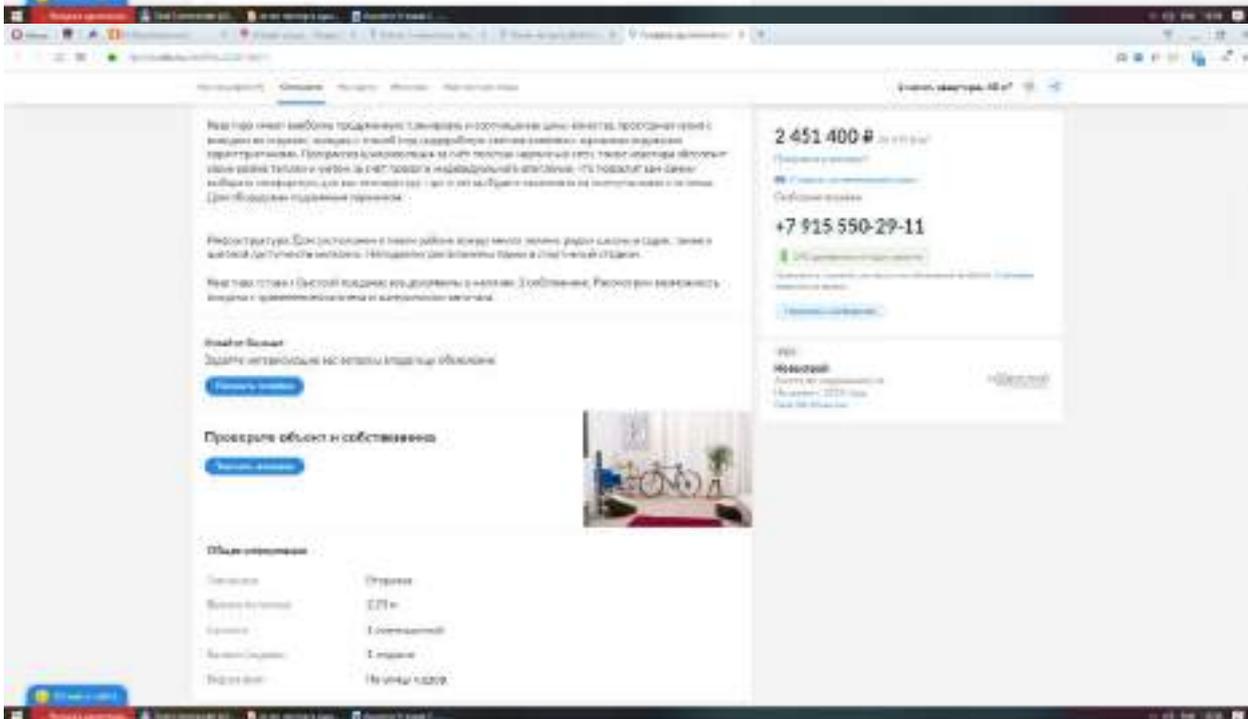
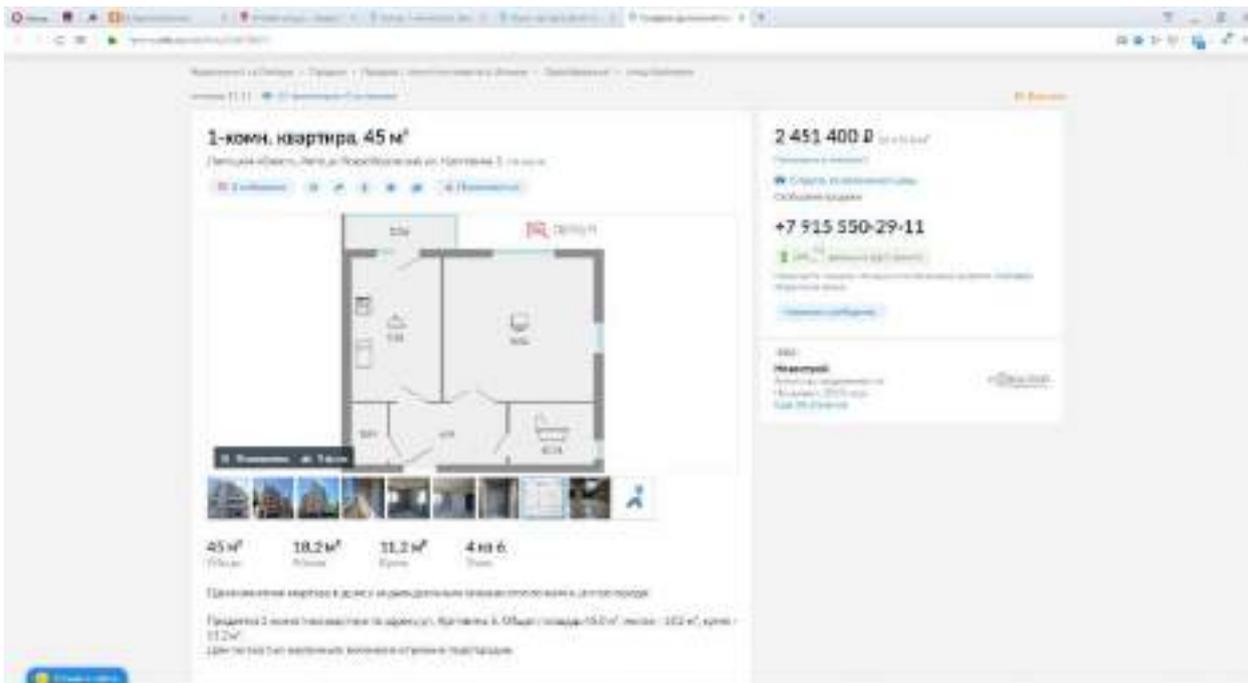


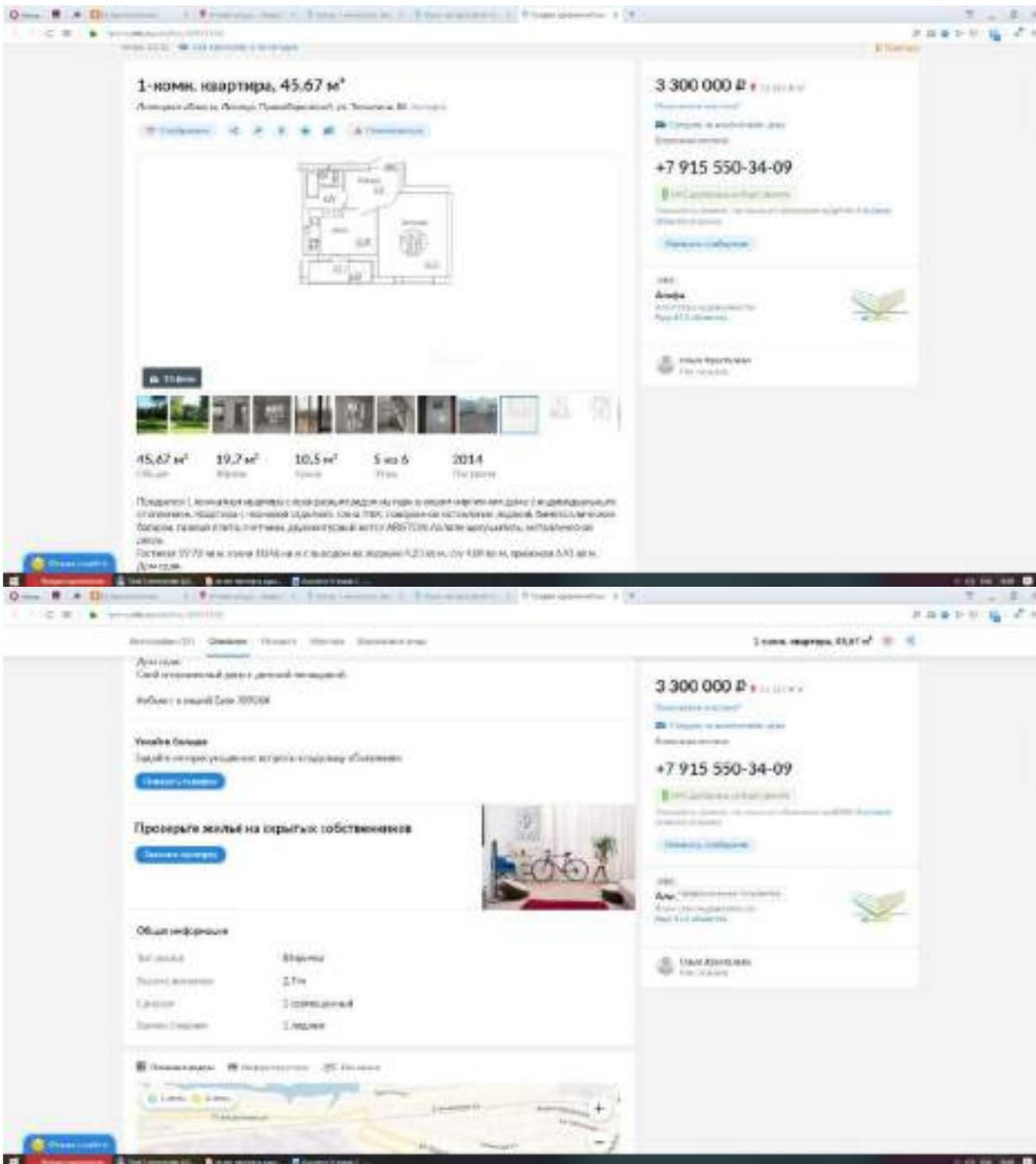
<https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/216011599/>

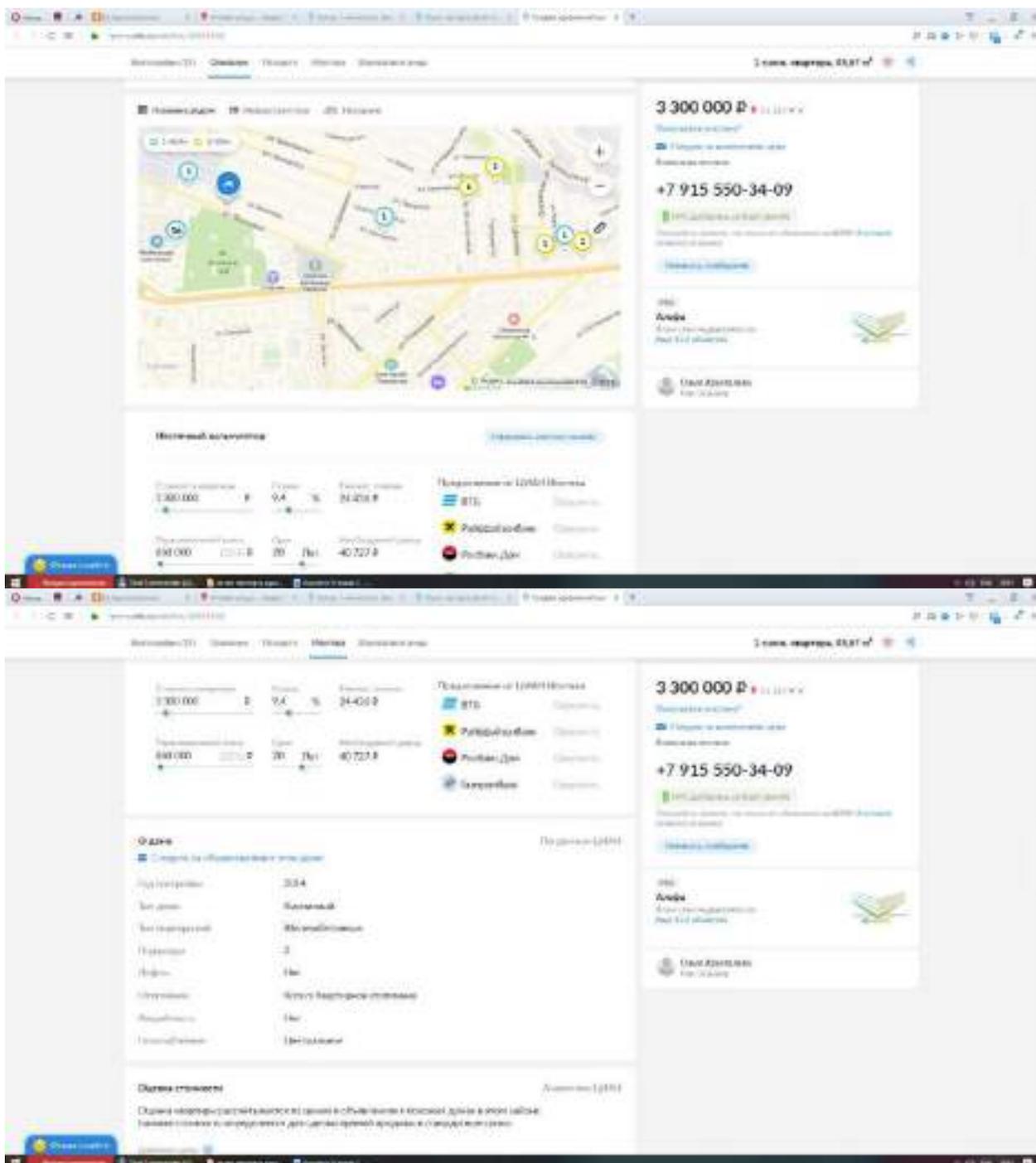
Определение рыночной стоимости жилых помещений расположенных по адресам: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Мичурина д.24, кв. 131 и Липецкая обл., г. Липецк, ул. Угловая, дом № 17, кв. 3, кв. 34, кв. 25



<https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/220641997/>







<https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/160521734/>