

ООО "Мобильный Оценщик"

109147, Россия, Москва г., Муниципальный округ
Таганский вн. тер. г., Марксистская ул., д. 34, к. 10,
помещ. А1 эт.2, ком.49,55
ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.
ИНН/КПП: 7842358640 / 772801001
Тел: 8-495-107-91-80
Эл. почта: info@ocenka.mobi
Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 2988600/1-210309-428

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. АСТРАХАНЬ, Р-Н ЛЕНИНСКИЙ,

**УЛ. СОЦИАЛИСТИЧЕСКАЯ/ УЛ. СПОРТИВНАЯ/ УЛ. АВИАЦИОННАЯ, Д. 34А/25Б/14Б,
КВ. 15**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

10 МАРТА 2021 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

10 МАРТА 2021 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA.MOBI

2021 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Основные факты и выводы	3
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Сведения об оценщике	5
1.4	Сведения о заказчике	5
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	6
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.7	Термины и определения	7
1.8	Использованные материалы	8
2	Описание Объекта оценки	9
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	9
2.2	Общая характеристика здания	9
2.3	Характеристика объекта оценки	10
3	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	12
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	12
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-декабрь 2020 г.	12
3.1.2	Прогноз основных макроэкономических показателей	12
3.1.3	Ключевые события 2020 года в области недвижимости	14
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	15
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости в г. Астрахань, Астраханская область.	16
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	17
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	17
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	18
4	Анализ ликвидности объекта оценки	22
5	Описание процесса, подходов и методов оценки	23
5.1	Этапы проведения оценки	23
5.2	Анализ наиболее эффективного использования	23
5.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	24
5.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	24
5.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	25
5.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	26
5.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	28
5.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	34
6	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	37
7	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	38
8	Фотографии объекта оценки	40
9	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	43
10	Документы на объект оценки	47
11	Документы оценщика	62

1 Общие сведения и выводы**1.1 Основные факты и выводы**

Основание для проведения оценки	Договор №2988600 на проведение оценки от 31.10.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 30,1 м ² , расположенная по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Социалистическая/ ул. Спортивная/ ул. Авиационная, д. 34а/256/146, кв. 15, кадастровый (условный) номер: 30:12:020661:219.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Савлит Анна Александровна
Сведения об имущественных правах	Собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не производился ¹
Дата оценки	10 марта 2021 года
Дата составления отчета	10 марта 2021 года
Дата (период) проведения оценки	10 марта - 10 марта 2021 года
Официальный курс доллара США на дату оценки	74,2640 руб./долл. США
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Загратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	1 223 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	1 223 000 (Один миллион двести двадцать три тысячи) рублей 16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) долларов США
Ликвидационная стоимость	1 014 000 (Один миллион четырнадцать тысяч) руб. 13 700 (Тринадцать тысяч семьсот) долл. США
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ **Виноградов А.Н.**

Отчёт утвердил руководитель: _____ **Шарапова М.А.**

¹ См.п. 1.5 «Принятые при проведении оценки допущения»

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Однокомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 30,1 м ² , расположенная по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Социалистическая/ ул. Спортивная/ ул. Авиационная, д. 34а/25б/14б, кв. 15, кадастровый (условный) номер: 30:12:020661:219.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Однокомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 30,1 м ² , расположенная по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Социалистическая/ ул. Спортивная/ ул. Авиационная, д. 34а/25б/14б, кв. 15. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 11 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для взыскания задолженности в суде. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Допущения, на которых основывается оценка	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки	3 мес.
Рыночный срок экспозиции объекта оценки	6 мес.
Дата оценки	10 марта 2021 года
Дата составления отчета	10 марта 2021 года
Дата (период) проведения оценки	10 марта - 10 марта 2021 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр не производился
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	109147, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский вн. тер. г., Марксистская ул., д. 34, к. 10, помещ. А1 эт.2, ком.49,55
Адрес для корреспонденции	109147, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский вн. тер. г., Марксистская ул., д. 34, к. 10, помещ. А1 эт.2, ком.49,55
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 772801001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2000SB40R3146 от 17.07.2020 г., выдан САО «ВСК», на сумму 30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль срок действия с 24.09.2020 г. по 23.09.2021 г.
Сведения об оценщике	
ФИО	Виноградов Антон Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО "СФСО", рег. №559, Свидетельство № 559 от 01.06.2018 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП-П № 046010 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Смоленский гуманитарный университет» 13.06.2013 г., рег. № 000504).
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010710-1 от 17.04.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2000SB40R3152 выдан САО «ВСК» от 17.07.2020 г. на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия 24.10.2020 г. по 23.10.2021 г.
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: info@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	Почтовый адрес: 214019, г. Смоленск, пр-д Маршала Конева, д. 28-Е, оф. 411; эл. почта: smolensk@nkce.ru
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002
ИНН/КПП	7707083893 / 380843001

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них».
- Осмотр объекта оценки не производился. Фотографии предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия.
- Документы технической инвентаризации Заказчиком не были предоставлены. В связи с этим оценщиком не были применены корректировки на площадь кухни, наличие летних помещений, а так же сделано допущение, что планировка квартиры соответствует поэтажному плану.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО "СФСО".

1.7 Термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

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 (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

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 данный 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- 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 (№135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.8 Используемые материалы

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 11):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-10949820 от 11 февраля 2021г.
2. Кадастровый паспорт № 78157 от 05.04.2012
3. Извлечение из технического паспорта № 82669

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Социалистическая/ ул. Спортивная/ ул. Авиационная, д. 34а/25б/14б, кв. 15
Район, микрорайон	р-н Ленинский
Расстояние от ж/д станции	2,5 км от станции «Астрахань-1»
Объекты транспортной инфраструктуры	Автобусы, маршрутное такси
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Близость к транспортным магистралям	Ул. Яблочкова
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	1975
Возраст здания, лет	46
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	79
Физический износ, %	37% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2021 - 1975) / 125 \times 100\% = 37\%$
Кол-во этажей в здании	5
Тип/планировка здания	Панельный
Материал стен	Железобетонные
Материал перекрытий	Деревянные
Общее состояние дома	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии

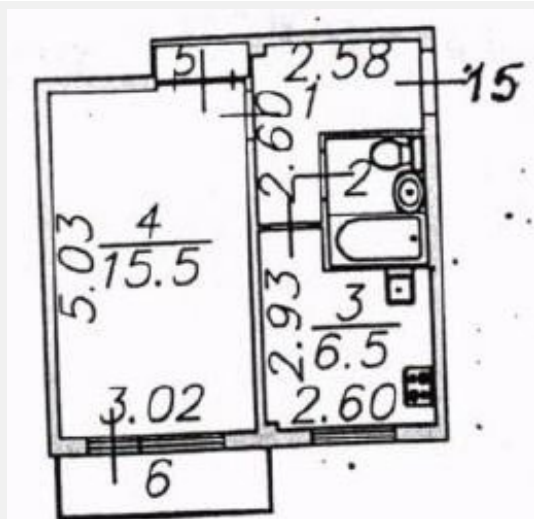
Фасад здания	Светлых тонов
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Ограничение доступа в подъезд	Металлическая дверь, домофон
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Особенности дома	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://rosreestr.base-n.ru/reestr/30-astrahanskij/30:12-g-astrahan/30:12:020661-oks/30:12:020661:124-astrahanskaya-oblast-g-astrahan-r-n-leninskij-ul-socialisticheskaya-ul-sportivnaya-ul-aviacionnaya-d-34a-25b-14b/>

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	1
Этаж	5
Общая площадь с учётом летних помещений, м ²	30,9
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	30,1
Жилая площадь, м ²	15,5
Площадь кухни, м ²	6,5
Вспомогательные помещения, м ²	14,6
Балкон/лоджия, площадь	балкон - 0,8 кв.м.
Высота потолков	2,50
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом класса)
Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Условно удовлетворительное
Санузел	Совмещенный: санузел - 2,8 кв.м.
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение, водопровод, канализация, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, центральное отопление
Оборудование для систем и коммуникаций	Установлено исправное сантехническое оборудование
Кухонная плита	Газовая
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.

Позтажный план



Текущее использование объекта

Жилое помещение

Дополнительная существенная информация

Отсутствует

Источники информации: Извлечение из технического паспорта № 82669

3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

3.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-декабрь 2020 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3

1) Первая оценка.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 ²⁾	101,0

2) Оценка.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрю 2019 г. в % к 2018 г.	ноябрю 2019 г.
Индекс промышленного производства		97,1		99,8	110,5	103,4	102,6	109,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	95,1	479,1	98,7	104,1	100,7	98,7	103,6
в том числе железнодорожного транспорта	2544,9	97,8	226,4	103,3	104,0	100,2	97,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	95,9	3547,6	96,4	117,3	101,9	101,8	118,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	82,7	833,2	87,5	107,5	100,5	100,9	105,6
Индекс потребительских цен		103,4		104,9	100,8	104,5	103,0	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		97,1		103,6	101,5	102,9	95,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 ³⁾⁴⁾	124,7	4,4 ³⁾	127,6	96,0	94,7	93,9	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,4 ³⁾⁴⁾	в 3,2р.	2,8 ³⁾	в 4,0р.	88,5	102,7	99,7	104,1

3) Предварительные данные.

4) В среднем за месяц.

	Январь-ноябрь 2020 г.	В % к январю-ноябрю 2019 г.	Ноябрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.	ноябрю 2019 г. в % к 2018 г.	октябрю 2019 г.
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5693,9	101,5	542,6	97,9	61,0	104,2	106,0	58,2
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	511,0	83,7	52,5	88,9	105,0	97,0	96,0	96,9
в том числе:								
экспорт товаров	296,2	77,9	29,8	83,1	105,6	94,4	89,0	96,7
импорт товаров	214,8	93,3	22,7	97,7	104,2	101,7	109,3	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	49454	105,5	49274	104,6	99,2	107,2	106,3	99,4
реальная		102,2		100,2	98,5	102,5	102,7	99,1

Источник информации: <https://www.gks.ru/compendium/document/50800>

3.1.2 Прогноз основных макроэкономических показателей

Тенденция к укреплению рубля, сложившаяся в конце прошлого и сохранившаяся в начале текущего года, отразилась в обновленном макропрогнозе Минэкономразвития: среднегодовой прогноз по курсу российской валюты к доллару повышен.

Как сообщил "Интерфаксу" источник, знакомый с направленной в пятницу на межведомственное согласование новой редакцией прогноза, теперь Минэкономразвития ждет среднегодовой курс на уровне 63,9 руб./\$1 против 65,7 руб./\$1 в сентябрьской версии.

Укрепление рубля в IV квартале (на 3,9% в номинальном выражении) и в январе 2020 г. (61,7 руб./\$1 в среднем за месяц по сравнению с 62,9 руб./\$1 в декабре) происходило на фоне продолжающегося притока средств нерезидентов на рынок, цитирует источник документ Минэкономразвития. С учетом динамики начала года ведомство "укрепило" прогноз по курсу рубля в среднем за год, подчеркнув при этом, что к концу 2020 г. "ожидается постепенное ослабление рубля".

В дальнейшем рубль ждет некоторое ослабление, но оно будет плавным, следует из прогноза Минэкономразвития. Реализация бюджетной политики в соответствии с "бюджетными правилами" позволит ограничить влияние тенденций на внешних рынках на внутриэкономические параметры, полагает министерство. В этих условиях динамика курса рубля к иностранным валютам в номинальном выражении "будет определяться прежде всего инфляционным дифференциалом между Россией и странами - торговыми партнерами", цитирует источник "Интерфакса" документ Минэкономразвития. В итоге с уровнем около 66 руб./\$1 в 2021 г к 2024 г. рубль опустится до 67-68 руб./\$1 в 2024 г. (с учетом ожидаемого ослабления доллара на прогнозном горизонте), отмечает Минэкономразвития. Министерство сохранило в базовом сценарии прогноза 66,1 руб./\$1 в 2021 году с постепенным ослаблением российской валюты до 67,4 руб./\$1 в 2024 году.

Минэкономразвития повысило прогноз по росту ВВП в базовом сценарии на 2020 год до 1,9% с 1,7% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

"Ожидаемый темп роста ВВП на 2020 год был повышен по сравнению с базовым вариантом сентябрьского прогноза с учетом оценки эффекта мер, содержащихся в послании президента РФ Федеральному собранию", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

При этом прогноз по росту на 2021-2024 годы остался прежним - 3,1% в 2021 году, 3,2% в 2022 году, 3,3% в 2023-2024 годах.

Как сообщалось, рост ВВП РФ, по оценке Минэкономразвития России, составил 1,4 % в 2019 году (после 2,5 % в 2018 году), что несколько выше официального прогноза на прошлый год (1,3%).

Инфляция продолжит торможение и летом приблизится к двухпроцентной отметке, составив 2,2-2,3% год к году в июне-июле.

В 2019 году инфляция в РФ составила 3% – это второй результат за всю постсоветскую историю после рекордно низких 2,5% в 2017 году. В минувшем январе годовой показатель ожидаемо рухнул из-за высокой базы первого месяца прошлого года, когда был повышен НДС. На 27 января, по расчетам "Интерфакса", годовая инфляция замедлилась до 2,5%.

Прогноз на текущий год в целом Минэкономразвития не меняет, сообщил источник "Интерфакса", знакомый с обновленным макропрогнозом: это те же 3%, что и в сентябрьской версии документа. Прогноз на 2021-2024 г - 4%, что соответствует таргету ЦБ.

Сам Центробанк, совет директоров которого в следующую пятницу впервые в 2020 г соберется на заседание по денежно-кредитной политике и примет решение по уровню процентной ставки, придерживается на данный момент значительно более консервативного прогноза по инфляции на текущий год - 3,5-4%.

Минэкономразвития ожидает, что среднегодовая цена на нефть марки Urals вырастет с \$57,7 за баррель до \$57 по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

"В условиях замедления глобального роста среднегодовая цена на нефть марки Urals в 2019 г. опустилась до \$63,8 за баррель после \$70,0 за баррель в 2018 году. Вместе с тем со стороны предложения поддержку ценам на нефть оказывали договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, а также снижение поставок нефти из Ирана и Венесуэлы", - цитирует источник прогноз министерства.

В Минэкономразвития отмечают, что после существенного замедления роста мировой экономики в 2019 году (до 2,9% с 3,6% годом ранее) в текущем году ожидается стабилизация глобального роста на достигнутых уровнях. Поддержку росту, на взгляд министерства, окажут соглашение между США и Китаем по первой части торговой сделки, реализация мер стимулирования экономической активности в Китае и сохранение мягкой направленности денежно-кредитной политики ведущих мировых центральных банков. Вместе с тем, по мнению Минэкономразвития, накопленные структурные проблемы как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками, а также исчерпание стимулирующего эффекта налоговой реформы в США будут препятствовать восстановлению темпов роста мировой экономики.

"В этих условиях ожидается снижение цены на нефть марки Urals до \$57,7 за баррель в среднем за 2020 год после 63,8 в 2019 году. Вместе с тем ожидаемая среднегодовая цена на нефть марки Urals в текущем году несколько повышена по сравнению с сентябрьским прогнозом (\$57,0) за счет более высоких показателей I квартала, обусловленных ростом напряженности на Ближнем Востоке в начале года, а также решением ОПЕК+ о дополнительном сокращении добычи в январе-марте", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

Прогноз на 2021-2024 году по ценам на нефть оставлен без изменения - \$56 в 2021 году, \$55 в 2022 году, \$54 в 2023 году и \$53 в 2024 году.

Минэкономразвития при составлении прогноза традиционно закладывает действующие решения по ОПЕК+, возможные потенциальные новые меры из-за ситуации с коронавирусом в Китае естественно в этом варианте прогноза не заложены.

Прогноз роста оборота розничной торговли значительно вырос до 1,3% с 0,6% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

Это произошло на фоне повышения министерством своего прогноза по росту потребительских кредитов в 2020 году до 10% с 4% в предыдущей сентябрьской версии.

"В то время как Минэкономразвития России по-прежнему прогнозирует снижение темпов роста расходов домашних хозяйств на конечное потребление под влиянием замедления роста портфеля потребительских кредитов (с 19,8% в 2019 году до примерно 10% в 2020 году, в сентябрьском прогнозе замедление прогнозировалось до 4%), масштаб данного замедления будет меньше, чем ожидалось в сентябре. Так, прогноз по росту оборота розничной торговли в 2020 г. повышен до 1,3% по сравнению сентябрьским прогнозом 0,6 % (в 2019 году рост был 1,6%)", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

Улучшение прогнозной динамики потребительской активности, согласно комментариям министерства, связано, в первую очередь, с дополнительными мерами социальной поддержки, озвученной президентом в Федеральном послании. Прогноз роста оборота розничной торговли на 2021-2024 годы остался неизменным: 2,2% в 2021 году, 2,5% в 2022 году, 2,6% в 2023 году и 2,7% в 2024 году.

Источник информации: <https://www.interfax.ru/business/693617>

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

3.1.3 Ключевые события 2020 года в области недвижимости

Карантин и остановка строек

Из-за сложной эпидемиологической ситуации Москва и Подмосковье полностью приостановили строительные работы с 13 апреля по 18 мая. Ограничения разной степени были введены и в 50 российских регионах. В результате жилищное строительство снизилось на рекордные 30%, а застройщики были вынуждены обратиться за помощью к государству. Локдаун и закрытие российских границ привели к дефициту рабочей силы на стройках. В Минстрое предложили разрешить крупным строительным компаниям приглашать мигрантов из стран СНГ по специальным спискам, чтобы избежать остановки строительных работ из-за нехватки кадров.

Льготная ипотека

Одной из главных мер антикризисной поддержки строительной отрасли в 2020 году стала программа льготной ипотеки, запущенная в апреле по поручению президента России Владимира Путина. Ее завершение планировалось 1 ноября 2020 года, но она была продлена до 1 июля 2021 года. Оформить кредит до 12 млн руб. могут жители Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а до 6 млн руб. — жители остальных регионов страны. Льготная ипотека под 6,5% позволяет взять ссуду на квартиру в новостройке сроком на 20 лет с первоначальным взносом от 15%. Недополученную прибыль банкам компенсирует государство. Благодаря этой программе в России уже к ноябрю был установлен годовой рекорд выдачи жилищных кредитов — 3,2 трлн руб. Однако ажиотажный спрос на льготную ипотеку привел к значительному повышению цен на новостройки и вторичное жилье.

Субсидии девелоперам

Еще одна мера поддержки, запущенная в пандемию, — это программа субсидирования кредитов застройщикам, которая будет действовать до конца 2021 года. Кабмин субсидировал процентную ставку кредитов до уровня ключевой ставки Банка России. Чтобы воспользоваться программой, девелоперы должны сохранять численность работников и выполнять обязательства по вводу жилья на 2020–2021 год. По оценкам Минстроя, общий объем поддержки составил 12 млрд руб. Сейчас субсидируется около 250 кредитов застройщиков из 40 регионов, это миллионы квадратных метров жилья. Мера направлена на то, чтобы девелопер вкладывал максимальные средства не на погашение кредитов, а в стройку.

Кадровые перестановки

В 2020 году в строительной отрасли произошло множество кадровых перестановок. Глава строительного комплекса Москвы Марат Хуснуллин назначен вице-премьером России по вопросам строительства. Его должность в правительстве Москвы занял экс-глава департамента строительства столицы Андрей Бочкарев, чей заместитель Рафик Загрутдинов в свою очередь возглавил этот департамент. Вице-премьер Виталий Мутко (чьё место занял Хуснуллин) возглавил институт развития в жилищной сфере «Дом.РФ». Главой Фонда защиты прав участников долевого строительства вместо Олега Говоруна назначен Константин Тимофеев, который ранее возглавлял Москомстройинвест. В ноябре Ирек Файзуллин, с которым Хуснуллин работал в правительстве Татарстана, назначен на пост главы Минстроя России вместо Владимира Якушева.

Всероссийская реновация

Еще одно значимое событие 2020 года — принятие законопроекта о всероссийской реновации жилья. Документ регулирует комплексное развитие территорий и расселение ветхого и аварийного жилья. Он также предполагает комплексную реновацию промышленных территорий. В основе инициативы — московская программа реновации пятиэтажек, запущенная в 2017 году. Законопроект требует, чтобы территорию, которая будет застраиваться, не менее чем наполовину занимало аварийное или подлежащее сносу жилье. Включать в программу станут дома, в которых две трети собственников и нанимателей поддержали инициативу, в том числе на общих собраниях, а для выхода достаточно более трети голосов.

Собственникам и нанимателям в сносимых домах будут предоставляться равнозначные жилые помещения. Жители ветхих домов смогут потребовать предоставить им не равнозначное помещение, а равноценную квартиру или получить денежное возмещение.

Единый госзаказчик

Еще одна новация этого года — принятие законопроекта о едином заказчике в сфере строительства капитальных объектов. Согласно документу, в России появится новая публично-правовая компания, которая будет распределять госконтракты на строительство различных объектов, включая социальные, из средств федерального бюджета. Минстрой России объединит функции госзаказчика по строительству объектов инфраструктуры, что позволит сократить сроки их возведения и предотвратит появление недостроев.

Изменение нацпроекта

В июле президент России Владимир Путин подписал указ «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года». Согласно документу, к 2030 году ежегодно должно строиться не менее 120 млн кв. м. К этому времени жилищные условия должны улучшить не менее 5 млн российских семей. Изначально эти показатели планировалось достичь к 2024 году.

Вице-премьер Марат Хуснуллин отметил, что до 2030 года планируется построить более 1 млрд кв. м жилья. Фактически за десять лет каждый пятый квадратный метр в стране должен стать новым, подчеркнул вице-премьер.

Гаражная амнистия

Одним из важных событий уходящего года стало внесение в Госдуму законопроекта о гаражной амнистии. Законодательная инициатива позволит оформить права на гаражи и землю под ними и даст возможность свободно ими распоряжаться. Сейчас в России нет специального документа, который бы регулировал этот вопрос. Гаражная амнистия разрешает предоставлять гражданам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены их гаражи, построенные до декабря 2014 года. Регионы будут сами определять перечень документов, необходимых для оформления гаражей. К ним предлагают отнести полученное решение о распределении гаража, чеки, которые подтвердят выплату пая в гаражном кооперативе, документы, подтверждающие внесение платежей при эксплуатации гаража, ранее полученные документы технической инвентаризации.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5fe102f99a7947b448dc2cb2>

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение – квартиру. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект - жилая недвижимость.

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости в г. Астрахань, Астраханская область.

Средняя стоимость в динамике за последний год

3 656 431 руб. - Средняя стоимость квартиры в Астрахани за февраль 2021
+5% относительно января

60 945 руб. - Средняя стоимость кв. м в Астрахани за февраль 2021
+7% относительно января

Стоимость квартиры в Астрахани в динамике за последний год

Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:

График стоимости квартир в Астрахани, руб.



Суммарно

Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к январю	Цена за м2, руб..	к январю	Процент объявлений в базе
1-комн.	1 736 560	+ 2,99%	52 055	+ 4,26%	30,14%
2-комн.	2 602 587	+ 2,64%	47 392	+ 1,11%	38,36%
3-комн.	3 318 165	+ 5,44%	45 125	+ 3,07%	20,55%
4-комн.	5 260 160	+ 17,85%	44 504	+ 8,31%	10,96%

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 1 736 560 руб., за месяц показатель изменился на -3 %;

- Двухкомнатная – 2 602 587 руб., где средняя цена изменилась на -3 %;
- Трехкомнатная – 3 318 165 руб., где показатель стоимости изменился на -5 %;
- Четырех- и многокомнатная – 5 260 160 руб., средняя цена изменилась на -18 %.

Источник информации: <https://astrahan.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, по результатам аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).

район Ленинский, Астраханская область, Астрахань, Красноармейская ул., 17	1 комн., 30 м², 1/5 панельный	1 700 000 ₽ 57 200 ₽/м²
Астраханская область, Астрахань, ул. Сун Ят-Сена, 64	1 комн., 32 м², 2/5 кирпичный	1 770 000 ₽ 56 200 ₽/м²
район Ленинский, Астраханская область, Астрахань, ул. Маркина, 96	1 комн., 31 м², 4/5 панельный	1 700 000 ₽ 54 800 ₽/м²
Астраханская область, Астрахань, Зеленая ул., 68	1 комн., 29 м², 5/5 панельный	1 560 000 ₽ 53 600 ₽/м²
район Ленинский, Астраханская область, Астрахань, ул. Нариманова, 2Г	1 комн., 32 м², 4/5 панельный	1 700 000 ₽ 53 100 ₽/м²
Астраханская область, Астрахань, ул. Татищева, к10	1 комн., 32 м², 5/5 панельный	1 650 000 ₽ 52 400 ₽/м²
район Ленинский, Астраханская область, Астрахань, ул. Галлея, 8А	1 комн., 32 м², 5/5 панельный	1 550 000 ₽ 48 900 ₽/м²
Астраханская область, Астрахань, ул. Нариманова, 2Б	1 комн., 31 м², 1/5 панельный	1 480 000 ₽ 47 700 ₽/м²
Астраханская область, Астрахань, ул. Ботвина, 18	1 комн., 32 м², 2/5 панельный	1 500 000 ₽ 46 900 ₽/м²
район Ленинский, Астраханская область, Астрахань, ул. Маркина, 48/2А	1 комн., 32 м², 5/5 панельный	1 500 000 ₽ 46 700 ₽/м²
район Кировский, Астраханская область, Астрахань, ул. Куликова, 46	2 комн., 25 м², 1/5 кирпичный	850 000 ₽ 34 400 ₽/м²
район Кировский, Астраханская область, Астрахань, ул. Сун Ят-Сена, 64А	1 комн., 33 м², 1/5 кирпичный	900 000 ₽ 27 100 ₽/м²

Диапазон цен
27 100 – 57 200 ₽/м²

Медианная стоимость
51 000 ₽/м²

Доверительный интервал
47 000 – 54 000 ₽/м²

Разброс цен 13%

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, количество комнат, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, этаж расположения, площадь кухни и т.д.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Местоположение.

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цена квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

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

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

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

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

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

Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2021 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/210-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2021-g/2353-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,94	0,98	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,89	0,94	0,92
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,72	0,87	0,81
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,62	0,78	0,72

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2021 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/210-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2021-g/2352-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,14	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,84	0,95	0,90

4 Анализ ликвидности объекта оценки

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

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

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков

(Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности.

5 Описание процесса, подходов и методов оценки

5.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью мебелированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Галлея, д. 8А	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Нариманова, д. 2Г	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Маркина, д. 48/2А	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Красноармейская, д. 23А
Площадь общая, м ²	31,7	31	32,1	30,9
Площадь кухни, м ²	6 ²	6	7	6,7
Комнат	1	1	1	1
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный
Этаж/этажность	5/5	4/5	5/5	3/5
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	простая (эконом класс)	простая (эконом класс)	простая (эконом класс)	простая (эконом класс)
Балкон/Лоджия	балкон	балкон	балкон	балкон
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Андрей Крыласов (частное лицо)	Александр, частное лицо (агентство)	Он перспектива24 - Астрахань, федеральный оператор недвижимости "перспектива 24" (агентство)	Александр (частное лицо)
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k_kvartira_317_m55_et_2048869367	https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k_kvartira_31_m45_et_2085355009	https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k_kvartira_321_m_55_et_2063208557	https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k_kvartira_30.9_m_35_et_2069541474
Дата предложения	06.03.2021	25.02.2021	04.03.2021	10.03.2021
Контакты продавца	8-967-422-03-49	8-903-348-68-83	8-937-503-05-05	8-967-823-53-00
Цена предложения, руб.	1 550 000	1 590 000	1 500 000	1 500 000
Цена за 1 м ² , руб.	48 896	51 290	46 729	48 544

² Площадь кухни была уточнена в ходе телефонного разговора с представителем собственника.

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

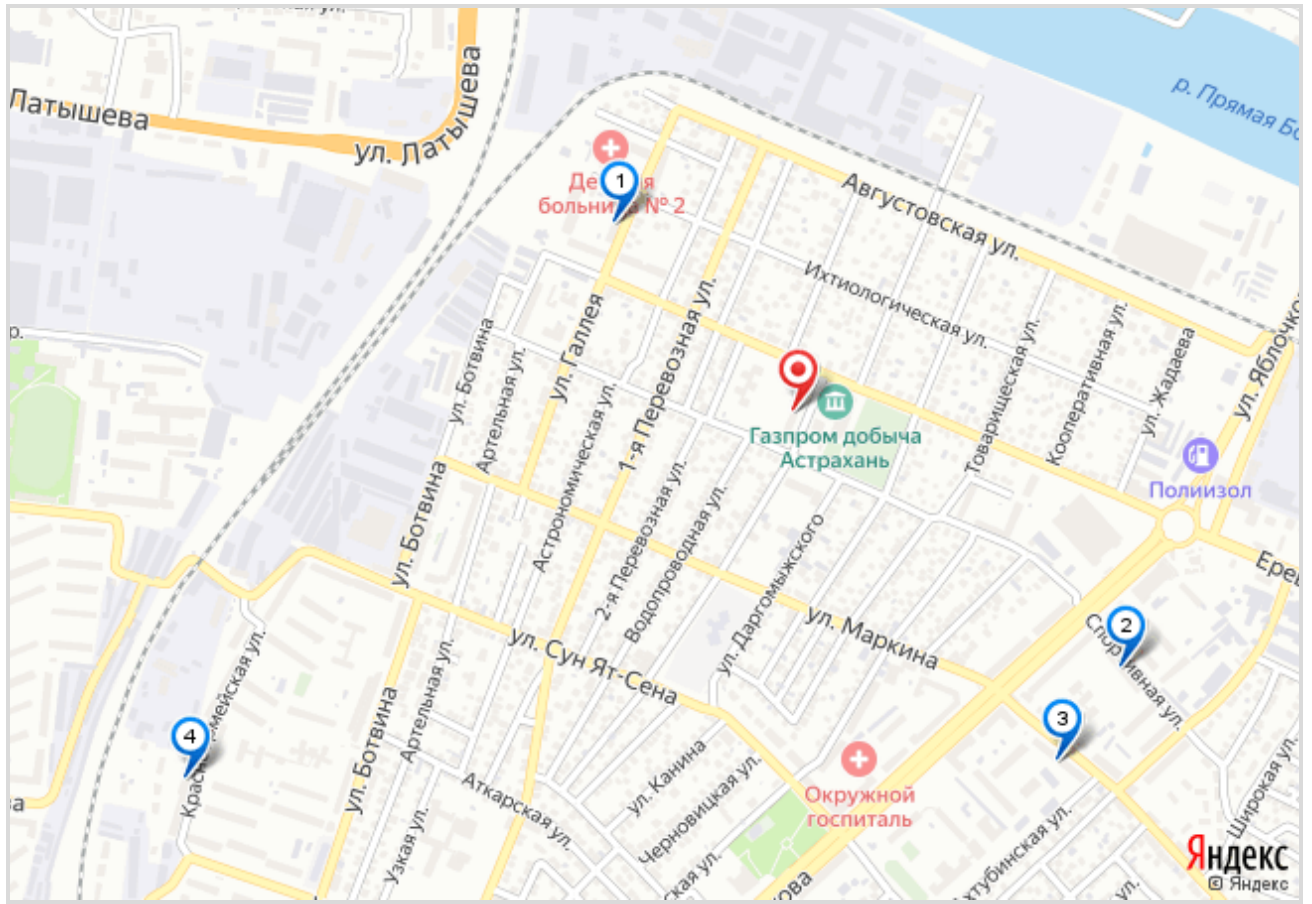


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

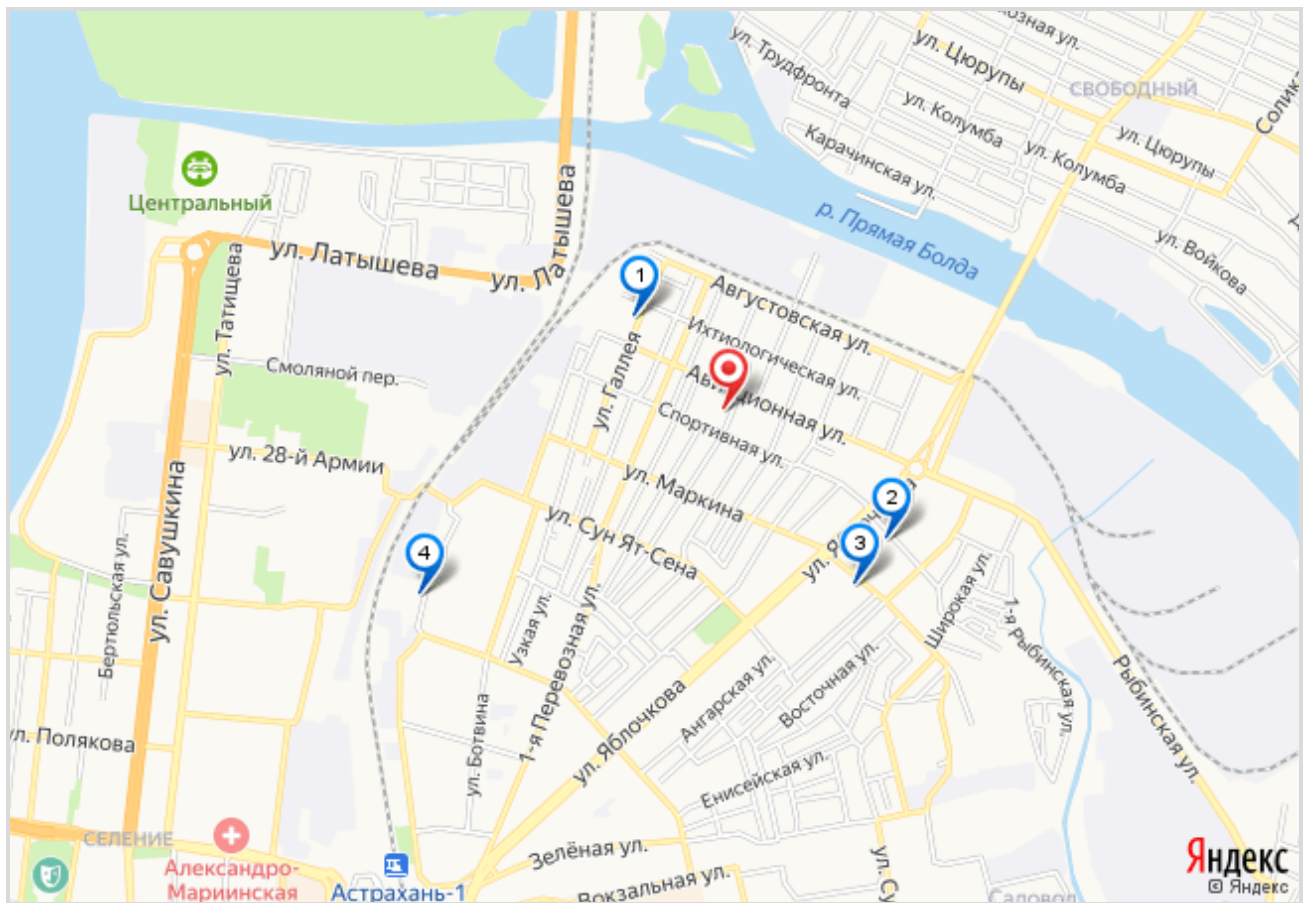
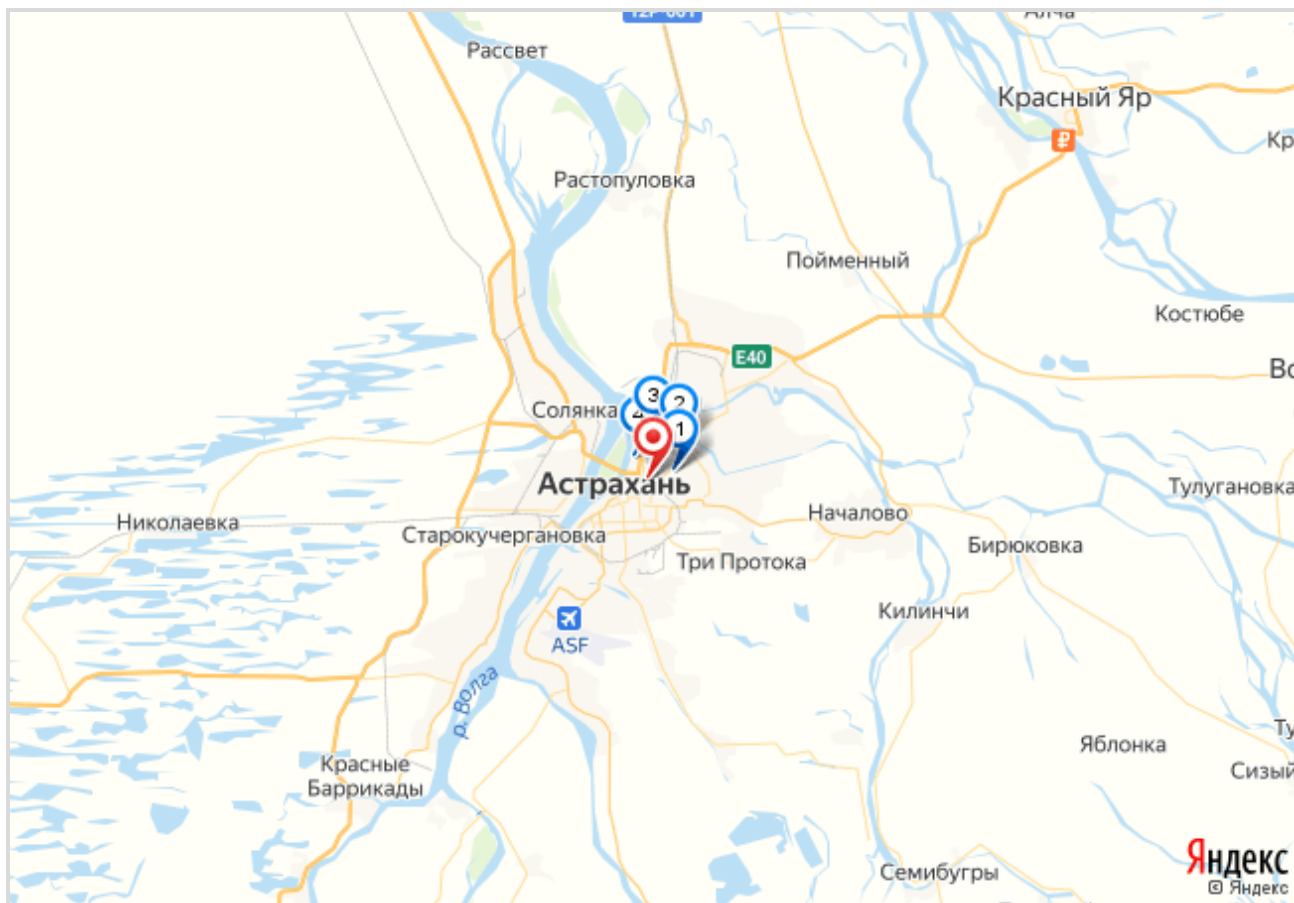


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы.

Условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>). Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -5.3%**

Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от остановки общественного транспорта, корректировка по данному фактору не требуется.

Материал стен / Тип дома

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цена квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

В нашем случае корректировка не применялась, так как объект оценки и все аналоги расположены в зданиях одного типа.

Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

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

В нашем случае корректировка не применялась, так как площадь объекта оценки и всех аналогов расположена в диапазоне от 30 до 40 кв.м.

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

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

В нашем случае корректировка не применялась, так как кухня объекта оценки и всех аналогов расположена в диапазоне от 3 до 7 кв.м.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

В нашем случае корректировка применялась к аналогам №№2,4 в размере -5 %, так как они расположены на среднем этаже, а объект оценки находится на последнем этаже.

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

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

Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2021 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/210-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2021-g/2353-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,94	0,98	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,89	0,94	0,92
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки	0,72	0,87	0,81
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,62	0,78	0,72

В нашем случае корректировка применялась к аналогам №№1,2,3 в размере -12%, так как у них удовлетворительный износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций, а у объекта оценки износ отделки и инженерных коммуникаций - условно удовлетворительный.

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2021 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/210-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2021-g/2352-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,14	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,84	0,95	0,90

В нашем случае корректировка не применялась, так как у объекта оценки и всех аналогов - "простой" тип отделки.

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых корректировок) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

5.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Социалистическая/ ул. Спортивная/ ул. Авиационная, д. 34а/256/146, кв. 15	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Галлея, д. 8А	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Нариманова, д. 2Г	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Маркина, д. 48/2А	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Красноармейская, д. 23А
Общая площадь, м ²	30,1	31,7	31	32,1	30,9
Цена предложения, руб.	-	1 550 000	1 590 000	1 500 000	1 500 000
Цена за 1 м ² , руб.		48 896	51 290	46 729	48 544
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		48 896	51 290	46 729	48 544
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		48 896	51 290	46 729	48 544
Время продажи/предложения	10.03.2021	06.03.2021	25.02.2021	04.03.2021	10.03.2021
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		48 896	51 290	46 729	48 544
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-5,3%	-5,3%	-5,3%	-5,3%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 304	48 572	44 252	45 971
Местоположение	Астраханская область, г. Астрахань, р-н Ленинский, ул. Социалистическая/ ул. Спортивная/ ул. Авиационная, д. 34а/256/146, кв. 15	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Галлея, д. 8А	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Нариманова, д. 2Г	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Маркина, д. 48/2А	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Красноармейская, д. 23А

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 304	48 572	44 252	45 971
Материал стен / Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 304	48 572	44 252	45 971
Общая площадь	30,1	31,7	31	32,1	30,9
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 304	48 572	44 252	45 971
Площадь кухни	6,5	6	6	7	6,7
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 304	48 572	44 252	45 971
Этаж расположения	5/5	5/5	4/5	5/5	3/5
Корректировка		0%	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 304	46 143	44 252	43 672
Наличие балкона или лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	балкон
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 304	46 143	44 252	43 672
Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	условно удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	условно удовлетворительное
Корректировка		-12%	-12%	-12%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		40 748	40 606	38 942	43 672
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом классе)	Простая (эконом классе)	Простая (эконом классе)	Простая (эконом классе)	Простая (эконом классе)
Корректировка		0%	0%	0%	0%

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		40 748	40 606	38 942	43 672
Общая валовая коррекция, %		12	17	12	5
Весовые коэффициенты		33%	17%	33%	17%
Взвешенные значения		13 447	6 903	12 851	7 424
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.			40 625		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			1 222 813		

6 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

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

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	1 222 813	1,00	1 222 813
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			1 222 813

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 10 марта 2021 г.

составляет (округлённо)

1 223 000 руб. (Один миллион двести двадцать три тысячи рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (74,2640 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот долларов США).

7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г. п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{(1 + \frac{i}{m})^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **1 222 813 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 месяцам**.

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 6 - 3 = 3 \text{ мес.} = 0,25 \text{ года.}$
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Исходя из того, что объект оценки будет являться объектом залога (залогодержателем выступает банк), ставка дисконтирования как минимум должна быть равна ставке доходности по ипотечным кредитам физическим лицам в коммерческом банке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 2 за февраль 2021 года. (<http://www.cbr.ru/publ/?PrtlId=bbs>) средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц составляет **9,85%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85.**

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0985 / 12)^{0,25 \times 12} = 0,83$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$1\,222\,813 \times 0,83 = 1\,014\,201$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 10 марта 2021 г.

составляет (округлённо)

1 014 000 руб. (Один миллион четырнадцать тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (74,2640 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$13 700 (Тринадцать тысяч семьсот долларов США).

8 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Дверь в подъезд



Фото 5. Подъезд

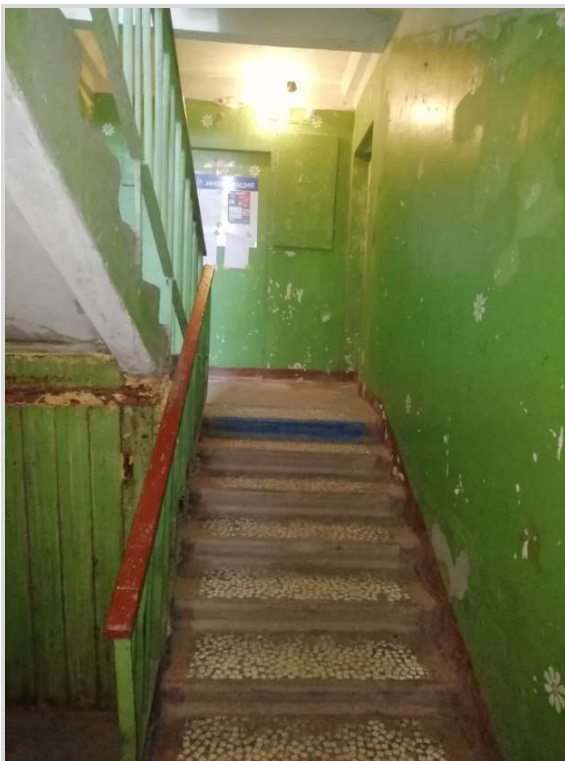


Фото 6. Лестница



Фото 7. Дверь в квартиру



Фото 8. Прихожая (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 9. Кухня (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 10. Комната (помещение №5 по плану БТИ)



9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_317_m55_et._2048869367

avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_317_m55_et._2048869367


Астрахань · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

1-к. квартира, 31,7 м², 5/5 эт.

Назад Следующее →

1 550 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 6 марта в 18:31




8 967 422-03-49

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Андрей Крыласов
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

№ 2048869367, ☎ 2655 (+5)



Тип дома: панельный
Этаж: 5 из 5
Количество комнат: 1
Общая площадь: 31.7 м²

Жилая площадь: 20 м²
Площадь кухни: 11.7 м²
Вид из окна: на улицу
Балкон или лоджия: балкон

Аналог № 1 https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_317_m55_et._2048869367

avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_317_m55_et._2048869367

Астраханская область, Астрахань, ул. Галлея, 8А
р-н Ленинский

Скрыть карту ^

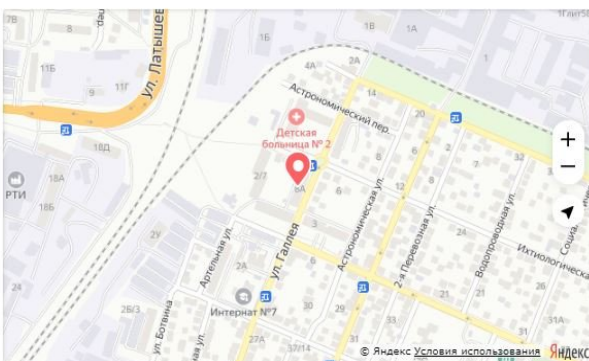
1 550 000 ₽

8 967 422-03-49

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Андрей Крыласов
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

№ 2048869367, ☎ 2655 (+5)



Продается квартира на 5м этаже в спальном районе с развитой инфраструктурой. в квартире косметический ремонт пластиковые окна обшитый пластиком балкон.холодная горячая вода газ .санузел совмещен.рядом больницы поликлиники школы сады супермаркеты гипермаркеты конечные остановки в пяти минут ходьбы.тихий спальный район.по коммунальным платежам просрочек нет.квартира не пустовала проживает семья .соседи дружелюбные.при продаже остаётся кух гарнитур стол кухонный плита стол бабочка сплит система шкаф на балконе шкаф в прихожую. интернет тв мтс.возможно обмен на кирпичный дом с нашей доплатой из мат копитала. не агенство!!! звонить писать только реальным покупателям!!!

Аналог № 2 https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_31_m45_et._2085355009

avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_31_m45_et._2085355009


Астрахань - Недвижимость - Квартиры - Купить - 1-комнатные - Вторичка

Назад Следующее →

1-к. квартира, 31 м², 4/5 эт.

1 590 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 25 февраля в 20:34



8 903 348-68-83

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Частное лицо
Агентство
На Авито с января 2013
Завершено 10 объявлений

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

№ 2085355009, ☎ 991 (+20)

Тип дома: панельный
Этаж: 4 из 5
Количество комнат: 1
Общая площадь: 31 м²

Жилая площадь: 18 м²
Площадь кухни: 6 м²
Вид из окна: во двор
Балкон или лоджия: балкон

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Аналог № 2 https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_31_m45_et._2085355009

avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_31_m45_et._2085355009

Астраханская область, Астрахань, ул. Нариманова, 2Г
р-н Ленинский

Скрыть карту ↕

1 590 000 ₽

8 903 348-68-83

Написать сообщение
Отвечает в течение дня


Частное лицо
Агентство
На Авито с января 2013
Завершено 10 объявлений

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

№ 2085355009, ☎ 991 (+20)



Продам квартиру в Ленинском районе по ул. Нариманова в хорошем жилом состоянии. Рядом с домом расположен детский садик, в пяти минутах ходьбы супермаркет Лента, школа № 4, около дома новая спортивно игровая площадка. Звоните просмотр по предварительной договоренности в удобное для Вас время, квартира освобождена, никто не прописан. без каких либо ограничений и обременений, приветствуется любая форма оплаты, стоимость не окончательная, торгуемся.

Спросите у продавца

Аналог № 3 https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_321_m_55_et._2063208557

avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k_kvartira_321_m_55_et_2063208557

Астрахань · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

Назад Следующее →

Федеральный оператор недвижимости "Перспектива 24"

1-к. квартира, 32,1 м², 5/5 эт. 1 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 4 марта в 20:15

8 937 503-05-05

Написать сообщение Онлайн

Федеральный оператор недвижимости "Перспектива 24" Агентство На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

Контактное лицо ОН Перспектива24 - Астрахань

№ 2063208557, 1134 (+11)

Федеральный оператор недвижимости "Перспектива 24" Только проверенная недвижимость!

2-к. квартира, 100 м², 1/1 эт. 1 800 000 ₽

2-к. квартира, 46,7 м², 4/5 эт. 2 200 000 ₽

Тип дома: панельный Общая площадь: 32.1 м²
Этаж: 5 из 5 Жилая площадь: 19 м²
Количество комнат: 1 Площадь кухни: 7 м²

Астраханская область, Астрахань, ул. Маркина, 48/2А
р-н Ленинский [Скрыть карту](#)

Аналог № 3 https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k._kvartira_321_m_55_et._2063208557

avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k_kvartira_321_m_55_et_2063208557

Астраханская область, Астрахань, ул. Маркина, 48/2А
р-н Ленинский [Скрыть карту](#)

1 500 000 ₽

8 937 503-05-05

Написать сообщение Онлайн

Федеральный оператор недвижимости "Перспектива 24" Агентство На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

Контактное лицо ОН Перспектива24 - Астрахань

№ 2063208557, 1134 (+11)

Федеральный оператор недвижимости "Перспектива 24" Только проверенная недвижимость!

2-к. квартира, 100 м², 1/1 эт. 1 800 000 ₽

2-к. квартира, 46,7 м², 4/5 эт. 2 200 000 ₽

2-к. квартира, 73 м², 8/9 эт. 3 200 000 ₽

582 объявления агентства

Продается уютная 1-комнатная квартира, расположенная в развитом районе г. Астрахань по адресу: улица Маркина 48/2а на 5 этаже 5-этажного панельного дома, общая площадь 32,1 м². Чистый, ухоженный подъезд, хорошие соседи. Квартира не угловая, очень теплая. Во дворе всегда есть парковочные места.

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ:

- санузел совмещен
- трубы/санузел после ремонта/новые,
- установлены/новые счетчики горячей/холодной воды,
- в ванной новая плитка
- установлены пластиковые окна
- имеется кладовка
- хорошая входная дверь, надежные замки,
- в доме недавно проведен капитальный ремонт,
- в квартире всегда комфортная температура/тепло, даже в сильный мороз,
- имеется вся необходимая мебель: кухонный гарнитур, проведен интернет

ШАГОВАЯ ДОСТУПНОСТЬ:

- рядом остановка транспорта,
- удобная транспортная развязка,
- детский сад,
- школа,
- магазины,
- салон красоты,

Скрыть рекламу:

- Не интересоваться этой темой
- Товар куплен или услуга найдена
- Нарушает закон или spam
- Мешает просмотру контента

Аналог № 4 https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k_kvartira_30.9_m_35_et_2069541474

Астрахань, Независимость, Квартиры, Кухня, 1-комнатные, Астрахань

1-к квартира, 30.9 м², 3/5 эт.

Добавить в избранное · Добавить заметку · Сегодня в 19:13

1 500 000 ₽

8 967 823-53-00

Aleksandra
Частное лицо
На Avito с октября 2012

№ 2069541474 · (+58)

Тип дома: панельный
Этаж: 3 из 5
Количество комнат: 1
Общая площадь: 30.9 м²

Жилая площадь: 17 м²
Площадь кухни: 6.7 м²
Вид из окна: на улицу
Балкон или лоджия: балкон

Информация о квартире из ЕГРН
Кадастровый номер: 30.12.0000000000

- 2 собственника
- Указана кадастровая стоимость
- Квартиру продавали на Avito
- Параметры квартиры совпадают с данными из ЕГРН
- Ограничения не найдены

Посмотреть этаж

Создать заявку · Сообщения

Аналог № 4 https://www.avito.ru/astrahan/kvartiry/1-k_kvartira_30.9_m_35_et_2069541474

Астрахань, Независимость, Квартиры, Кухня, 1-комнатные, Астрахань

1-к квартира, 30.9 м², 3/5 эт.

1 500 000 ₽

8 967 823-53-00

Aleksandra
Частное лицо
На Avito с октября 2012

№ 2069541474 · (+58)

Информация о квартире из ЕГРН
Кадастровый номер: 30.12.0000000000

- 2 собственника
- Указана кадастровая стоимость
- Квартиру продавали на Avito
- Параметры квартиры совпадают с данными из ЕГРН
- Ограничения не найдены

Посмотреть этаж

Астраханская область, Астрахань, Красноармейская ул., 23А, р-н Ленинский

Скрыть карту

Продается 1-но комнатная квартира, этаж-3, не угловая, в спокойной, спальном районе. В квартире требуется ремонт. Подъезд чистый, светлый. Развитая инфраструктура: в шаговой доступности: АГТУ, остановки маршрутов 210к, 35к, 62к, школа, детские сады. Собственники два взрослых человека - документы готовы и продажа: прописанная мать. Агентства прохода не беспокоить. Никакой комиссии при покупке. Рассмотрите варианты с ипотекой.

Показать все

Похожие объявления

Создать заявку · Сообщения

10 Документы на объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-10949820 от 11 февраля 2021г.

Центральное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Помещение	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-10949820			
Кадастровый номер:	30:12:020661:219		
Номер кадастрового квартала:	30:12:020661		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 3-429-2; Инвентарный номер 12:40:001:002604960(с:1:499); Условный номер 30-30-01/17/2012-205		
Местоположение:	Астраханская область, г Астрахань, р-н Ленинский, ул Социалистическая/ ул Спортивная/ ул Авиационная, д.34а/25б/14б, кв 15		
Площадь:	30.1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира №15		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	780632.58		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:12:020661:124		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	

Рядел 1 Лист 1

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11 февраля 2021г. № КУГИ-002/2021-10949820			
Кадастровый номер: 30:12:020661:219			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Квартира. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1, раздела 2	Всего листов раздела 2, 4
Всего листов выписки: 10	
11 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021 - 10949820	
Кадастровый номер: 30:12:020661:219	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Савлит Анна Александровна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Собственность 30-30-01/171/2012-207 25.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: 09.12.2020 13:01:01 дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
30:12:020661:219-30/058/2020-2	
Срок действия не установлен	
Не определено	
Поставление судебного пристава-исполнителя(Куандыкова Гельзада Рифатовна) о запрете от 03.12.2020 № 5353100473002	
данные отсутствуют	
данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11 февраля 2021г. № КУГИ-002/2021-10949820			
Кадастровый номер: 30:12:020661:219			
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 09.12.2020 08:17:11 30:12:020661:219-30/078/2020-1 Срок действия не установлен Не определено Постановление судебного пристава-исполнителя(Куандракова Гельзаде Рифжагова) о запрете от 01.12.2020 № 5351522163042 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют Адрес 29.11.2016 07:51:48 30-30/002-30/001/2016-148/1 данные отсутствуют данные о правообладателе отсутствуют Определение от 17.11.2016 № 2-6833/2016 данные отсутствуют данные отсутствуют	
4.3	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2. 4
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 2. 4	Всего листов выписки: 10
11 февраля 2021 г. № КУГИ-002/2021-10949820	
Кадастровый номер:	
30:12:020661:219	
4.4	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 14.09.2016 08:27:55</p> <p>номер государственной регистрации: 30-30/002-30/001/149/2016-505/1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Определение от 02.09.2016</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
4.5	<p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 25.12.2012 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 30-30-01/17/2012-208</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.12.2012 на срок 204 месяца</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 18.12.2012, дата государственной регистрации: 25.12.2012, номер государственной регистрации: 30-30-01/17/2012-206</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
5	Договоры участия в долевом строительстве
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
полное наименование должности	
подпись	
М.П.	
инициалы, фамилия	

Лист 6

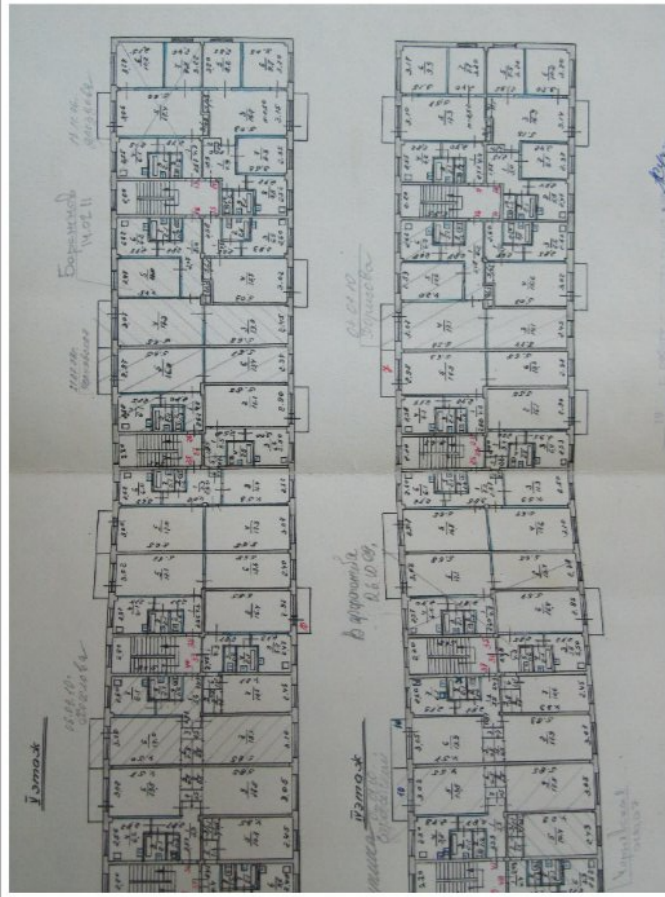
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11 февраля 2021г. № КУГИ-002/2021-10949820			
Кадастровый номер: 30:12:020661:219			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этаже)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4
Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3
11 февраля 2021 г. № КУЗН-002/2021-10949820	
Кадастровый номер: 30:12:020661.219	
Номер этажа (этаж): 05	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11 февраля 2021 г. № КУЗИ-002/2021-10949820			
Кадастровый номер: 30:12:020661:219			
Номер этажа (этажей): 05			

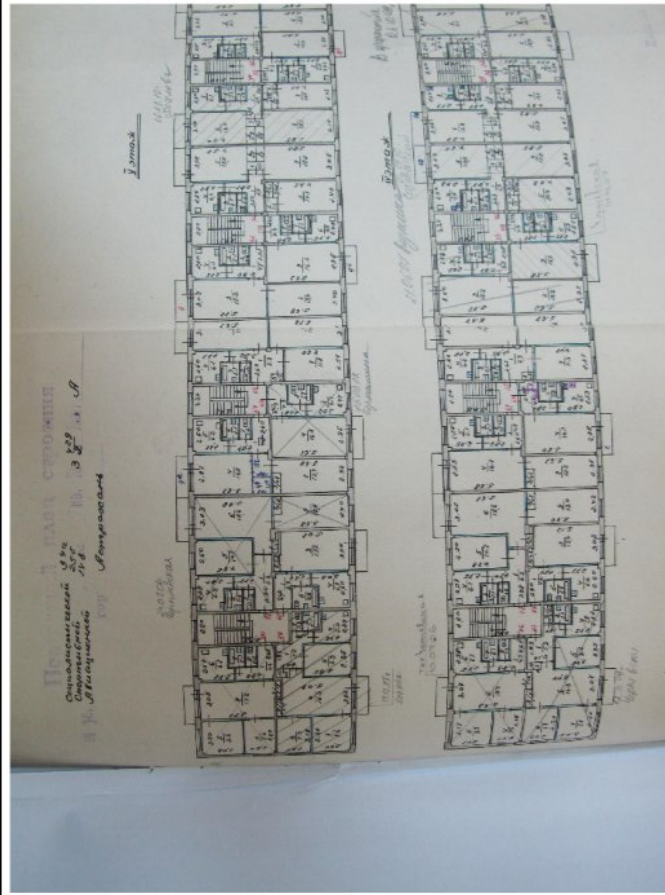


Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 9

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8. 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11 февраля 2021 г. № КУЗИ-002/2021-10949820			
Кадастровый номер: 30:12:020661:219			
Номер этажа (этажей): 05			

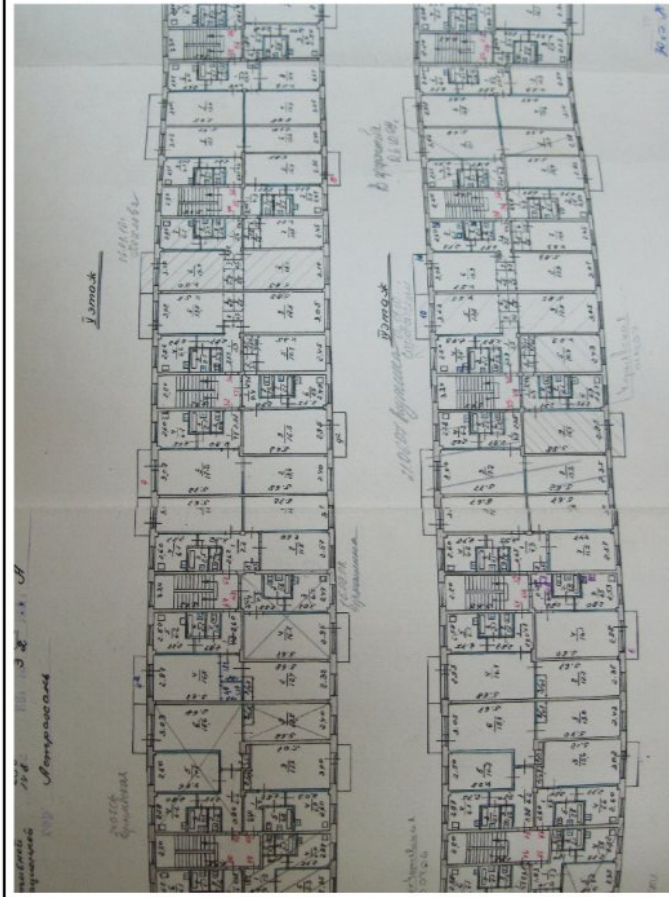


Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 10

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11 февраля 2021г. № КУЗМ-002/2021-10949820			
Кадастровый номер: 30:12:020661:219			
Номер этажа (этажей): 05			



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ № 78157
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 05.04.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер) 12:401:001:002604960:0100:10015

1. Описание объекта недвижимого имущества

- 1.1 Кадастровый номер здания (сборужения), в котором расположено помещение -
- 1.2 Этаж (этажи), на котором расположено помещение 5
- 1.3 Общая площадь помещения 30,1 кв.м
- 1.4 Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Астраханская обл	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Городской округ
	Наименование	Муниципальное образование Город Астрахань
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Астрахань
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица/улица/улица
	Наименование	Социалистическая/ул. Спортивная/ул. Авиационная
Номер дома	34а/256/146	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литер		
Номер помещения (квартиры)	15	
Иное описание местоположения		

1.5 Назначение помещения Жилое

1.6 Вид жилого помещения в многоквартирном доме Квартира

1.7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -

1.8 Номер помещения на поэтажном плане 15

1.9 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10 Примечание : лит. А

1.11 Наименование органа или организации

Астраханский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 № 000379 от 01.11.2007



Директор филиала

Н.Н. Гайворонская

ИН 1230 349507

Извлечение из технического паспорта № 82669

349993
1204

№

Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"

Астраханский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА № 82669

Тип объекта учета Помещение
Наименование объекта учета квартира (жилое)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	Астраханская обл	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Городской округ
	Наименование	Муниципальное образование Город Астрахань
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Астрахань
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица/улица/улица
	Наименование	Социалистическая/ул. Спортивная/ул. Авиационная
Номер дома	34а/256/146	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литер		
Кв. (комната, помещение)	15	
Иное описание местоположения		


Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ


Инвентарный номер	12:401:001:002604960:0100:10015
Инвентарный номер архива	3-429-2
Кадастровый номер	

1. Сведения о собственниках

Дата рег	Собственник	Состав владения	Реестров. номер
		в целом	
	ДЕПУТАТОВА ТАИСИЯ ДМИТРИЕВНА		180-60-62

Паспорт составлен по состоянию на 05.04.12

Руководитель ОТИ  Н.Н. Гайворонская



АФ 1230 349506

2. Техническая характеристика литеры А

Материал стен Железобетонные, панельные

Число этажей пять
 Год постройки 1975

Комнат 1

3. Экспликация площадей

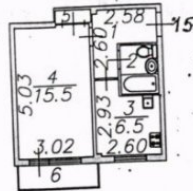
Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высо- та, м	Площадь кв.м						
	квартиры		комнаты			квартиры				обособл нежил помещ	помещ общего польз-я	всех в площ. здания
	наимен / назнач	№	наименование / назначение	№		жилая	помещ. вспом. исп-я	лоджий, балконов веранд	общая			
А 5 эт	квартира	15	прихожая	1	2,50	-	4,6	-	4,6	-	-	4,6
			санузел	2	2,50	-	2,8	-	2,8	-	-	2,8
			кухня	3	2,50	-	6,5	-	6,5	-	-	6,5
			комната	4	2,50	15,5	-	-	15,5	-	-	15,5
			шкаф	5	2,50	-	0,7	-	0,7	-	-	0,7
			балкон	6	-	-	-	0,8	-	-	-	0,8
ИТОГО						15,5	14,6	0,8	30,1			30,9

Примечания:

Позтажный план прилагается
 Изменения в расчете общей площади произведены в соответствии со ст. 15 ЖК РФ
 Извлечение из технического паспорта действительно на момент совершения одной сделки, подлежащей в
 соответствии с законодательством РФ государственной регистрации (Постановление Правительства РФ от
 04.12.2000 № 921).

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Адрес объекта: г. Астрахань,
Социалистическая/ул. Спортивная/ул. Авиационная №34а/256/146

Лит.А, этаж 5
Квартира 15



Масштаб 1:200

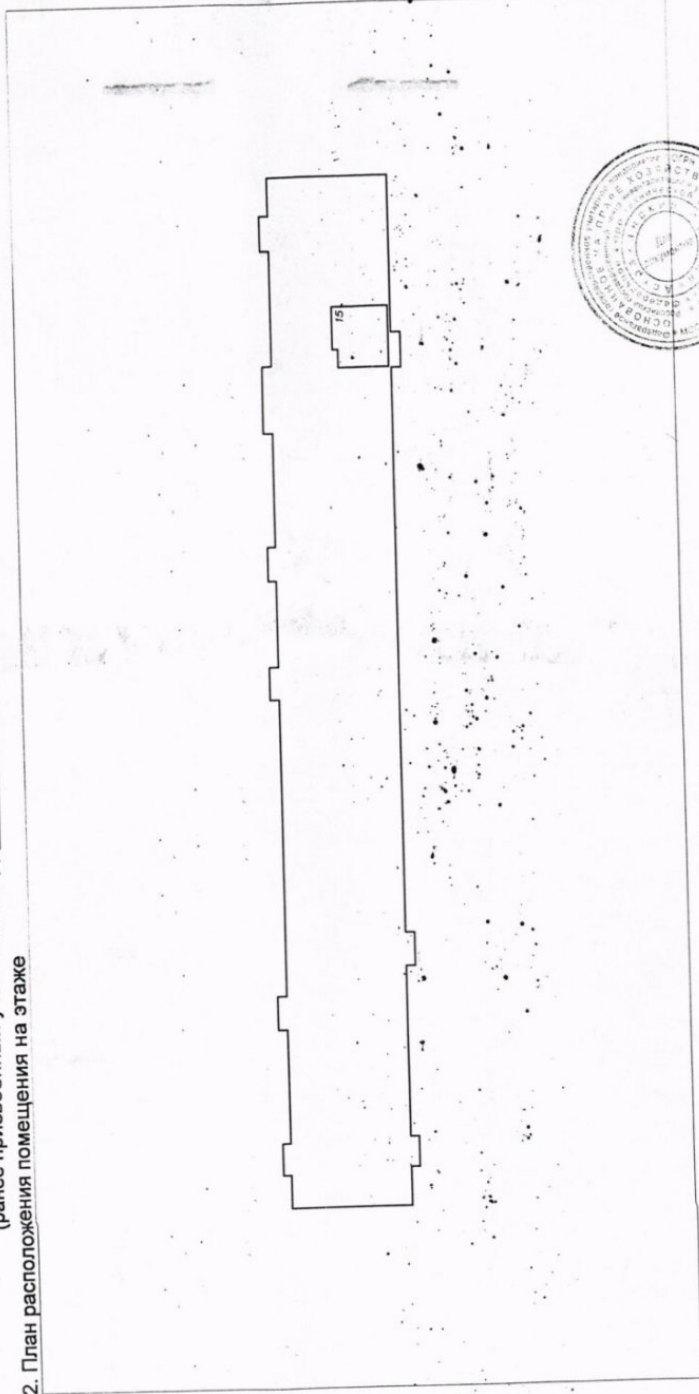
Масштабитель Пулликосова

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер _____
(ранее присвоенный учетный номер) 12:401:001:002604960:0100:10015

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:500

Директор

Handwritten signature
(подпись)

И.Н. Гайворонская
(инициалы, фамилия)
М П

11 Документы оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2000SB40R3146

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 117342 г. Москва, ул. Бутлерова, д.17Б, этаж 7, пом. 43, офис 704	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 001 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов один рубль 00 копеек)	17 000 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,05666%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2020 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2020 г. по «23» сентября 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «17» июля 2020 г.



109147, Москва, а/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:

Виноградов Антон Николаевич

паспорт: серия 6604 № 086129, выдан 07.02.2005 г.
Отделом внутренних дел Заднепровского района города Смоленска

включен в реестр СРО «СФСО»:
01.06.2018, регистрационный № 559

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 «01» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

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



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Виноградова Антона Николаевича

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

о том, что

Виноградов Антон Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 559

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» июня 2018 г.

Дата составления выписки «07» июня 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»


Минимулин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 046010

Настоящий диплом выдан Викторовой

Антоню Викторовну (ф.и.о. отчества)

в том, что он(а) с 20 сентября 2013 г. по 13 июля 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФНОУ ВПО

Смоленского государственного университета (наименование образовательного учреждения, осуществляющего подготовку)

по программе: "Судья старшего

судейского звания" (наименование образовательного учреждения)

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 июля 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Викторова

Антоня Викторовича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере судьи

старшего судейского звания (наименование)

Город Смоленск 2013



Генерал МПР, Месст. 2012, д.д.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 000504

Квалификационный аттестат

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010710-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Виноградову Антону Николаевичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R3152

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Виноградов Антон Николаевич		
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.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		11 700 руб. 00 коп. (одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,039%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» октября 2020 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» октября 2020 г. по «23» октября 2021 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 А.Н. Мочалова /
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «17» июля 2020 г.