

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Средневолжская оценочная компания»**

Отчет об оценке рыночной стоимости Квартиры, кадастровый  
(условный) номер 77:07:0001002:5967, площадь 291,10 м<sup>2</sup>,  
адрес (местонахождение): 121609 Москва, р-н Крылатское, ул.  
Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79

Порядковый номер отчета: 0719-2020

Дата составления отчета: 15 октября 2020 г.

Заказчик: ООО «Горячая линия недвижимости»



# Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ (ПРИМЕНЯЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>5</b>
<b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>7</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>12</b>
7.1. СПРАВОЧНАЯ, НОРМАТИВНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ:	12
7.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОСТОЯНИИ РЫНКА И ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ:	13
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>13</b>
<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.</i>	13
<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.</i>	19
<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.</i>	20
<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.</i>	26
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>28</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>29</b>
10.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	29
10.1.1. Доходный подход	29
10.1.2. Затратный подход	30
10.1.3. Сравнительный подход	31
10.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИСПОЛЬЗУЕМЫМИ ПОДХОДАМИ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДАМИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ:	32
10.2.1. Сравнительный подход	32
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>40</b>
11.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	40
11.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	40
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ	41
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>42</b>
Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	43
Копии материалов и распечаток, используемых в отчете	52
Копии документов Оценщика	68

## 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №0719-2020 от 14 сентября 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	(ОКС) Тип: Квартира Кадастровый (условный) номер: 77:07:0001002:5967 Этаж: 10 (Последний) Площадь ОКС'а: 291,10 м <sup>2</sup> Адрес (местоположение): 121609 Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке	95 413 000 (девятьсот пять миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей, НДС не облагается
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке	Мотивированный отказ от применения подхода
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке	Мотивированный отказ от применения подхода
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
<b>95 413 000 (девятьсот пять миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей, НДС не облагается</b>	
Ограничения и пределы применения полученного результата (полученной итоговой стоимости)	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

## 2. Задание на оценку

Объект оценки	Квартира, кадастровый (условный) номер 77:07:0001002:5967, площадь 291,10 м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 121609 Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	(ОКС) Тип: Квартира Кадастровый (условный) номер: 77:07:0001002:5967 Этаж: 10 (Последний) Площадь ОКС'а: 291,10 м <sup>2</sup> Адрес (местоположение): 121609 Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79  Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документах, копии которых приведены в приложении к настоящему отчету.
Права на объект оценки,	Имущественные права на объекты оценки: Право

учитываемые при определении стоимости объекта оценки	собственности  Подробное описание прав и их ограничений приведены в п.6 настоящего отчета.
Существующие обременения (ограничения) прав, объектов оценки	Не учитываются при проведении оценки
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
Задачи проведения оценки объекта оценки	Обобщение и выражение результатов в форме отчёта об оценке
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества в рамках процедуры банкротства Специальных ограничений, кроме предусмотренных действующим законодательством, не установлено.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки объекта оценки)	14.10.2020 г.
Степень детализации работ по осмотру	Осмотр объекта оценки не производился
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые материалы и информация предоставляются после подписания договора
Срок экспозиции объекта оценки	Срок экспозиции объекта оценки при определении рыночной стоимости — 6 месяцев.
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Условия продажи – типичные для данного рынка. Форма организации проведения торгов заказчиком не указана.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной; - Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено

	<p>профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля. Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке;</li> <li>- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете;</li> <li>- Итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.</li> </ul>
--	---

### **3. Используемые (применяемые) стандарты оценки**

Настоящая оценка была произведена Оценщиками с соблюдением следующих принципов, в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Оценка проведена в соответствии:

1. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

2. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;

3. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;

4. Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО—НП «ОПЭО».

Обоснованием применения вышеперечисленных стандартов оценочной деятельности служит обязанность, согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета) ст.15 «Обязанности оценщика», соблюдения Оценщиком при осуществлении оценочной деятельности требований Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

#### **4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной;

2. Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля. Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;

3. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке;

4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете;

5. В настоящем отчете в качестве описания качественного состояния объекта оценки используются следующие термины: Без отделки (в том числе «Требуемое капитального ремонта»), Черновая отделка (в том числе «Под чистовую отделку»), Удовлетворительное состояние (в том числе «Социальный ремонт» и «Требуемое

косметического ремонта»), Хорошее состояние (в том числе «Стандартный ремонт»), Отличное состояние (в том числе «Ремонт улучшенного качества» и «Современный ремонт»).

6. Поскольку договором на проведение работ по оценке не установлена обязанность Общества по определению стоимости доли в праве собственности на общее имущество дома и земельный участок, оценка рыночной стоимости доли в праве собственности на земельный участок и общее имущество дома, принадлежащей собственнику квартиры в многоквартирном доме, не производится.

Если в ходе выполнения работ по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующих главах Отчета об оценке.

#### 4.1. Специальные допущения и ограничивающие условия

1. В соответствии с заданием на оценку, являющимся приложением к договору № 0719-2020 от 14.09.2020 г., ввиду того, что осмотр объекта оценки не возможен, расчет величины рыночной стоимости производился, исходя из состояния отделки - «Современный ремонт».

### 5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки	
Наименование и реквизиты Заказчика оценки	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Горячая линия недвижимости»</b> Адрес места нахождения: 125252, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 17, корпус 4, эт. 1, пом. П ИНН: 7736583587; КПП 774301001 ОГРН: 5087746123548, дата регистрации ОГРН: 19.09.2008 г.
Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку	
Фамилия, имя и (при наличии) отчество	Щербин Андрей Юрьевич
Номер контактного телефона	8 (8452) 601-301
Почтовый адрес	410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. 40/60
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:601301@mail.ru">601301@mail.ru</a>
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» согласно реестру № 01537, дата внесения в реестр 26 июня 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	Страховой полис № 0720PL0026, выданный АО «СОГАЗ» на период страхования с 10 сентября 2020 г. по 09 сентября 2021 г. (обе даты включительно)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, диплом о профессиональной подготовке ПП №688000 выдан 01.10.2004 г. Свидетельство о повышении квалификации: НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)», регистрационный номер 0321, 2007 г. Свидетельство о повышении квалификации: НОУ

	<p>«Московская финансово-промышленная академия (МФПА)», регистрационный номер 321, 2010 г.  Удостоверение о повышении квалификации 772400405280: НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0426, 2013 г.  Удостоверение о повышении квалификации 642403074437: УМЦ «Интеллект» ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет им Гагарина Ю.А.», регистрационный номер 0617, 2016 г.  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №004021-1 от 28 февраля 2018 г.</p>
Стаж в области оценочной деятельности	С октября 2002 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Средневожская оценочная компания», ИНН 6453076320 КПП 645401001  Адрес местонахождения: 410056, г. Саратов, ул. Рабочая, д. №40/60  ОГРН 1046405306001, дата присвоения: 26 мая 2004 г.</p>
Сведения о страховании юридического лица	Страховой полис №0720 PL 0024, выданный АО "СОГАЗ" на период страхования с 10 сентября 2020 г. по 09 сентября 2021 г. (обе даты включительно)
Сведения о трудовом договоре Оценщика	Трудовой договор с ООО «Средневожская оценочная компания» №3 от 06.05.2012 г.
Сведения о независимости такого юридического лица и оценщика (оценщиков)	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Организации и специалисты не привлекались

## **6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для описания количественных и качественные характеристик объекта оценки, Оценщик использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Копия Электронной Выписки из ЕГРН от 13.10.2020 г. №99/2020/353953271;

Копия Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-89809/2019-169-77 от 30.01.2020 г.



### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является: Квартира, кадастровый (условный) номер 77:07:0001002:5967, площадь 291,10 м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 121609 Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79. Этаж расположения 10 (Последний).

Внутренняя отделка: в соответствии с заданием на оценку, состояние отделки объекта оценки соответствует - «Современный ремонт».

Указанные характеристики описаны на основе визуального осмотра и представленных Заказчиком документов.

Текущее использование – квартира.

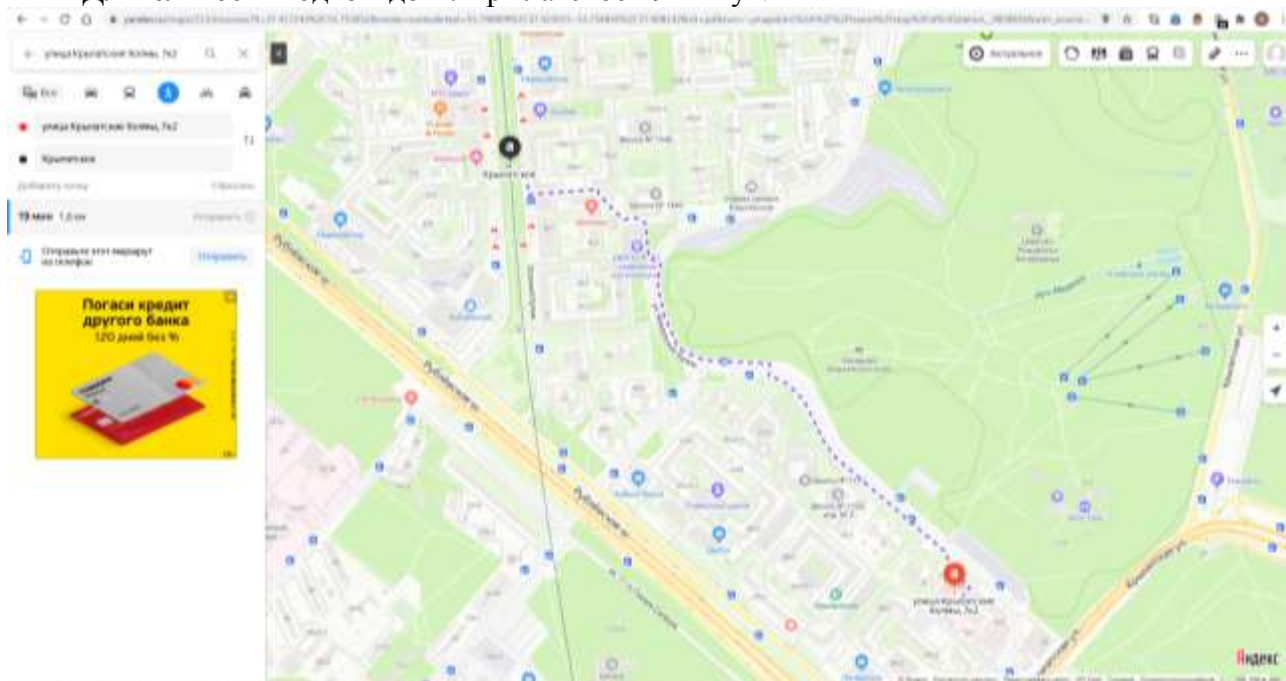
1	Описание местоположения объекта	
1.1	Местоположение объекта (адрес)	121609 Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79
1.2	Территориальная зона	район Крылатское
1.3	Административный район	район Крылатское
1.4	Близость к скоростным магистралям	около 250 м до ул. Крылатская
1.5	Транспортная доступность	Хорошая
1.6	Престижность района	Средняя
1.7	Плотность застройки района	Средняя
1.8	Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
2	<b>Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом</b>	
2.1	Объекты промышленной инфраструктуры района	отсутствуют
2.2	Объекты социальной инфраструктуры района	Школы, детские сады, магазины, почта, отделения банков
2.3	Состояние прилегающей территории	Двор благоустроен
2.4	Зеленые зоны, парки, водоемы и т.д.	парк Крылатские Холмы, Суворовский парк, зеленые насаждения, р. Москва
3	<b>Обустройство двора</b>	
3.1	Озеленение	Зеленые насаждения
3.2	Детская площадка	Есть
3.3	Парковка (охраняемая, стихийная)	Подземный паркинг
4	<b>Описание дома</b>	
4.1	Год постройки дома	1997 (согласно данным сайта <a href="https://www.reformagkh.ru/">https://www.reformagkh.ru/</a> )
4.2	Группа капитальности	I
4.3	Фактический возраст дома, лет.	23
4.4	Нормативный срок службы, лет.	150
4.5	Физический износ здания	<p><b>15%</b> (Экспертный расчет)</p> <p>Физический износ жилого многоквартирного дома, в котором расположен объект оценки, произведем методом срока жизни по формуле:</p> $I_{\text{Физ}} = T_{\text{эфф}} / T_{\text{фж}} \times 100\%, \text{ где:}$ <p><math>T_{\text{эфф}}</math> – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;</p> <p><math>T_{\text{фж}}</math> – типичный срок физической жизни.</p> $I_{\text{Физ}} = 23/150 \times 100\% = 15\%$
4.6	Тип здания, серия	Монолитный многоэтажный
4.7	Этажность	10 этажей
4.8	Наличие лифта	Есть
4.9	Фундамент	Железобетонный

4.10	Материал несущих стен дома	Монолитные
4.11	Перегородки	Кирпич
4.12	Перекрытия	Железобетонные
4.13	Кровля	Рулонная
4.14	Полы	Бетонные
4.15	Окна	ПВХ-стеклопакеты
4.16	Дверные проемы	Металлическая, деревянные
4.17	Внешний вид фасадов дома (состояние, отделка), тип окружающей застройки	Оштукатурен и окрашен (среднее состояние) Разноуровневая жилая застройка
4.18	Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Отсутствуют. В целом, в результате визуального осмотра, техническое состояние дома можно охарактеризовать как хорошее. Документально подтвержденные сведения, полученные от Заказчика, о капитальном ремонте, нахождении здания в аварийном состоянии, нахождении здания в очереди на снос, а также внесении рассматриваемого жилого дома в план реконструкции объектов капитального строительства отсутствуют. Согласно данным сайта <a href="https://www.reformagkh.ru/">https://www.reformagkh.ru/</a> дом не признан аварийным (см. в Приложении).
4.19	Социальный состав жильцов	Люди с высоким уровнем достатка
<b>5</b>	<b>Описание квартиры</b>	
5.1	Юридические права	<u>Право собственности:</u> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Горячая линия недвижимости»</b> Адрес места нахождения: 125252, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 17, корпус 4, эт. 1, пом. П ИНН: 7736583587; КПП 774301001 ОГРН: 5087746123548, дата присвоения ОГРН: 19.09.2008 г.
5.2	Ограничение права	По данным предоставленным Заказчиком: № 77-77/007-77/007/002/2016-1014/1 от 29.02.2016 (Залог в силу закона) № 77:07:0001002:5967-77/003/2019-1 от 04.07.2019 (Запрещение сделок с имуществом)  Согласно сведениям сайта <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> : № 77-77/007-77/007/002/2016-1014/1 от 29.02.2016 (Залог в силу закона) № 77:07:0001002:5967-77/003/2019-1 от 04.07.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
5.3	Общая площадь ОКС'а, кв.м.	291,10
5.10	Объект подключен к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению. Канализации и т.д.	Газ – Не подключено; Холодная вода – Подключено; Горячая вода – Подключено; Канализация – Подключено; Отопление – Подключено; Электричество – Подключено
5.11	Текущее использование объекта оценки	Жилое помещение (многокомнатная)

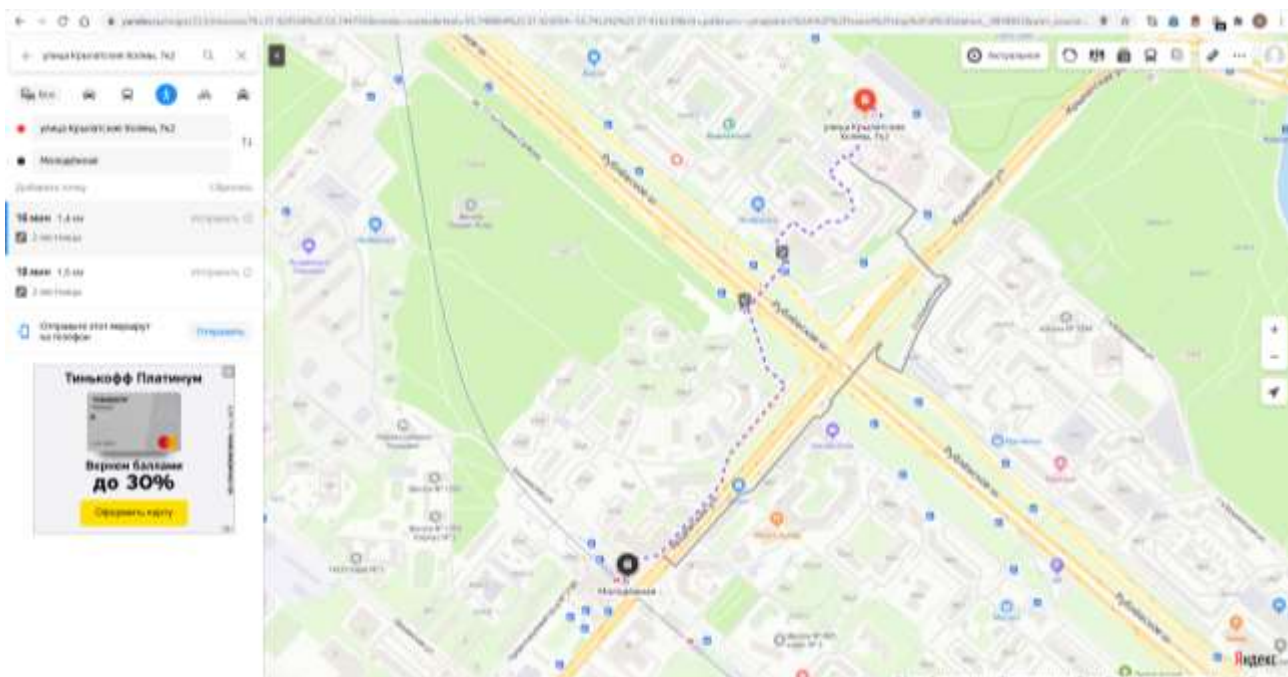
		квартира)
5.13	Общее физическое состояние квартиры (отделки)	В соответствии с заданием на оценку принимается - «Современный ремонт».
5.14	Средняя стоимость 1кв.м. в данном районе, руб.	320 000 - 350 000
5.15	Среднерыночное время экспозиции для аналогичных квартир, месяцев.	около 6
5.16	Определенное оценщиком время экспозиции для оцениваемой квартиры, месяцев.	около 3
5.17	Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует, в соответствии с Заданием на оценку.

## 6.2. Анализ местоположения объекта оценки

Длительность ходьбы до м. Крылатское 19 минут:



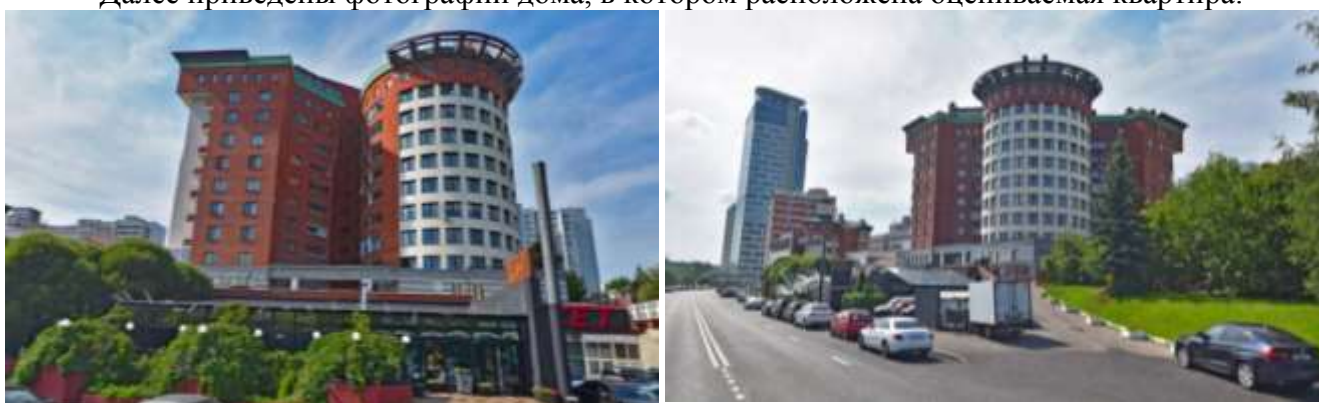
Длительность ходьбы до м. Молодежная – 16 минут:



### 7.3. Результаты осмотра и фотофиксации объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, являющимся приложением к договору № 0719-2020 от 14.09.2020 г., ввиду того, что осмотр объекта оценки не возможен, производить расчет величины рыночной стоимости, исходя из состояния отделки - «Современный ремонт».

Далее приведены фотографии дома, в котором расположена оцениваемая квартира:



## 7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

### 7.1. Справочная, нормативная и методическая информация:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями);
3. - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
4. - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;
5. - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611);  
Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО».

## **7.2. Информация о состоянии рынка и об объектах-аналогах:**

Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019 г.;

<http://fedstat.ru/>;

<http://delovoysaratov.ru/news/region-news/socio-economic-development-saratov-43241241/>;

<http://fedpress.ru/expert-opinion/1733653>;

[http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl\\_des2.cgi?qqvapo0](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapo0);

<http://topmetr.ru/>;

<http://www.cbr.ru>;

<http://www.statrelt.ru>;

<https://www.cian.ru/sale/flat/228935597/>;

<https://www.cian.ru/sale/flat/237362987/>;

<https://www.cian.ru/sale/flat/203600703/>;

<https://rosreestr.ru>;

<https://yandex.ru/maps>;

<https://www.reformagkh.ru/>.

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

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

### **Основные экономические и социальные показатели по г. Москве.**



	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г. в % к сентябрю 2019 г.	Январь- сентябрь 2020 г.	Январь- сентябрь 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно: январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	104,0	х	103,2	107,4 <sup>2)</sup>
Грузооборот автомобильного транспорта, <sup>3), 4)</sup> млрд. т-км	0,6	98,8	4,1	88,7	99,5
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	455,2	101,6 <sup>5)</sup>	3614,0	96,8 <sup>5)</sup>	100,9 <sup>5)</sup>
Объем платных услуг населению, <sup>4)</sup> млрд. рублей	139,3	76,0 <sup>5)</sup>	1087,8	71,3 <sup>5)</sup>	102,3 <sup>5)</sup>
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США <sup>6)</sup>	17348,0	71,0	146492,8	79,2	95,1
в том числе:					
экспорт товаров	9001,2	58,7	82550,8	70,0	93,1
импорт товаров	8346,8	91,6	63942,0	95,5	99,0
Индекс потребительских цен	102,5 <sup>7)</sup>	103,2	х	102,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>8), 9)</sup>	99,81	99,79	х	99,65	107,00
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>10), 11)</sup>					
номинальная, рублей	90304,0	103,3	96290,0	106,2	108,7
реальная	х	100,1	х	103,4	103,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	223,1	814,2	х	х	х

<sup>1)</sup> По видам экономической деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"

<sup>2)</sup> Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год

<sup>3)</sup> Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек

<sup>4)</sup> Предварительные данные

<sup>5)</sup> В сопоставимых ценах

<sup>6)</sup> Данные Центрального таможенного управления по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды августа и января-августа 2020 г., 2019 г. и 2018 г.

<sup>7)</sup> Сентябрь 2020 г. к декабрю 2019 г.

<sup>8)</sup> По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"

<sup>9)</sup> Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке

<sup>10)</sup> По оперативным данным

<sup>11)</sup> Данные за август 2020г., август 2020г. в % к августу 2019г., январь-август 2020г., январь-август 2020г. в % к январю- августу 2019г., январь-август 2019г. в % к январю-августу 2018г.

## **Производство товаров и услуг.**

**Промышленное производство.** Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,2%, в сентябре 2020 г. по сравнению с сентябрем 2019 г.- 104,0%, по сравнению с августом 2020 г.- 101,1%.

## **Сельское хозяйство**

**Животноводство.** На конец сентября 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 2,7 тыс. голов (на 60,8% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 1,1 (на 61,0% меньше), поголовье свиней – 0,2 (на 7,5% меньше), овец и коз – 11,8 (на 31,6% меньше), птицы – 14,5 тыс. голов (на 7,7% меньше).

В сентябре 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0,8 тыс. центнеров, молока – 5,6 тыс. центнеров.

**Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий**

	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г. в % к сентябрю 2019 г.	Январь- сентябрь 2020 г.	Январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно: январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс. ц.	0,8	44,5	12,2	93,5	81,3
Молоко, тыс. ц.	5,6	25,8	93,6	46,1	95,9

**Растениеводство.** В хозяйствах всех категорий на 1 октября 2020 г. по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры обмолочены на площади 12,7 гектаров (на 78,3% меньше, чем на 1 октября 2019 г.), что составляет 100% всех посевов зерновых и зернобобовых культур.

Зерновых и зернобобовых культур намолочено 349,4 центнеров (в первоначальноприходованном весе), или на 57,3% меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года. Картофеля накопано 49,3 тыс. центнеров (на 14,1% меньше, чем на 1 октября 2019 г.), собрано 158,2 тыс. центнеров овощей открытого и защищенного грунта (на 9,5% меньше, чем на 1 октября 2019 г.).

Все зерновые и зернобобовые культуры выращены в сельскохозяйственных организациях, картофель – в хозяйствах населения (91,7%), овощи – в сельскохозяйственных организациях (74,1%).

**Уборка урожая зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) в хозяйствах всех категорий на 1 октября 2020 г.**

	2020 г.	в % к 2019 г.	Справочно 2019 г.
Обмолочено зерновых и зернобобовых культур, га	12,7	21,7	58,4
в % к площади посева	100,0		100,0
Намолочено зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-приходованном весе) всего, ц	349,4	42,8	817,0
с 1 гектара, ц	27,6	197,1	14,0

**Строительство.**

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-сентябре 2020 г. составил 664962,8 млн. рублей, или 95,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

**Жилищное строительство.** В сентябре 2020 г. организациями всех форм собственности построено 4231 новых квартир, в январе-сентябре 2020 г.- 48809 новых

квартир (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства).

## Транспорт.

### Деятельность автомобильного транспорта<sup>1),2)</sup>

	Сентябрь 2020 г.	в % к		Январь–сентябрь 2020 г.
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Грузооборот, тыс. т - км	560477,0	98,8	99,6	4071940,5
Пассажиروоборот, тыс. пасс. - км	374203,7	89,1	120,3	2586468,1

<sup>1)</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек

<sup>2)</sup> Предварительные данные

### Динамика грузооборота и пассажирооборота автомобильного транспорта<sup>1)</sup>

	Грузооборот			Пассажируоборот		
	тыс. т-км	в % к		тыс. пасс.-км	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2019 год</b>						
Январь	291037,3	61,5	54,0	370502,7	86,5	86,3
Февраль	449909,9	97,4	154,6	406070,6	90,5	109,6
Март	571995,4	101,9	127,1	444103,9	88,3	109,4
<b>1 квартал</b>	1312942,6	87,7	x	1220677,2	88,4	X
Апрель	577583,8	108,9	101,0	442743,2	89,8	99,7
Май	528672,9	96,9	91,5	380841,8	80,6	86,0
Июнь	543417,9	105,7	102,8	360749,0	82,3	94,7
<b>1 полугодие</b>	2962617,2	96,0	x	2405011,2	86,4	X
Июль	540187,2	109,2	99,4	365577,3	89,9	101,3
Август	520556,4	102,1	96,4	378226,9	91,0	103,5
Сентябрь	567386,4	110,1	109,0	420059,4	105,9	111,1
<b>9 месяцев</b>	4590747,2	99,7	x	3568874,8	89,1	x
Октябрь	613608,4	112,8	108,1	475316,8	105,9	113,2
Ноябрь	634597,1	121,0	103,4	447691,6	106,1	94,2
Декабрь	469522,5	87,2	74,0	466359,9	108,7	104,2
<b>Год</b>	6308475,2	101,5	x	4958243,1	93,5	x
<b>2020 год</b>						
Январь	403164,9	138,5	85,9	412315,8	111,3	88,4
Февраль	339569,0	75,5	84,2	432916,3	106,6	105,0
Март	414975,2	72,5	122,2	370668,6	83,5	85,6
<b>1 квартал</b>	1157709,1	88,2	x	1215900,7	99,6	x
Апрель	405065,0	70,1	97,6	86540,0	20,0	23,3
Май	418845,5	79,2	103,4	93524,4	24,6	108,1
Июнь	407680,0	75,0	97,3	209896,4	58,2	224,4
<b>1 полугодие</b>	2389299,6	80,6	x	1605861,5	66,8	x



	Грузооборот			Пассажирооборот		
	тыс. т-км	в % к		тыс. пасс.-км	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июль	559479,8	103,6	137,2	295462,6	80,8	140,8
Август	562675,9	108,1	100,6	310940,3	82,2	105,2
Сентябрь <sup>2)</sup>	560477,0	98,8	99,6	374203,7	89,1	120,3
<b>9 месяцев<sup>2)</sup></b>	<b>4071940,5</b>	<b>88,7</b>	<b>х</b>	<b>2586468,1</b>	<b>72,5</b>	<b>х</b>

<sup>1)</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек

<sup>2)</sup> Предварительные данные

### Торговля.

Оборот розничной торговли в сентябре 2020 г. составил 455,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В сентябре 2020 г. оборот розничной торговли на 91,1% сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,9% (в сентябре 2019 г. – соответственно 91,0% и 9,0%).

В январе-сентябре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 55,0%, непродовольственных товаров – 45,0% (в январе-сентябре 2019 г. – 54,1% и 45,9% соответственно).

Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров на розничных рынках и ярмарках

	Сентябрь 2020 г.		Январь-сентябрь 2020 г.		Справочно: январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г. <sup>1)</sup>
	млн. рублей	в % к сентябрю 2019 г. <sup>1)</sup>	млн. рублей	в % к январю- сентябрю 2019 г. <sup>1)</sup>	
<b>Всего</b>					
в том числе:	455201	101,6	3613965	96,8	100,9
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальные предприниматели, реализующие товары вне рынка	414681	101,7	3323841	97,3	101,3
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	40520	100,5	290124	92,3	96,3

<sup>1)</sup> В сопоставимых ценах

### Уровень жизни населения.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в августе

2020 г. по оперативным данным, составила 90304 рубля и по сравнению с июлем 2020 г. уменьшилась на 8,3%, по сравнению с августом 2019 г. увеличилась на 3,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу

наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2020 г. составила 60,9 млн. рублей и по сравнению с 1 октября 2019 г. уменьшилась на 78,4%, по сравнению с 1 сентября 2020 г. увеличилась на 12,3%.

## **Цены.**

### **Индексы цен и тарифов**

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Сентябрь 2020 г. к декабрю 2019 г.	Справочно: сентябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.
	августу 2020 г.	сентябрю 2019 г.		
Индекс потребительских цен	99,9	103,2	102,5	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	99,81	99,79	100,27	98,81
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,01	101,9	106,2	105,6

<sup>1)</sup> Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке

Индекс потребительских цен в сентябре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9 %, в том числе на продовольственные товары 99,3 %, непродовольственные товары – 100,5 %, услуги – 99,7 %.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в сентябре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2 %, с начала года – 102,2 % (в сентябре 2019 г. – 100,2 %, с начала года – 102,9 %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в сентябре 2020 г. составила 23693,78 рублей в расчете на одного человека и за месяц уменьшилась на 0,3 %, с начала года - увеличилась на 2,8 % (в сентябре 2019 г. снизилась – на 0,3 %, с начала года увеличилась – на 3,2 %).

В сентябре 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,5 %, с начала года увеличились - на 2,6 % (в сентябре 2019 г. снизились – на 0,5 %, с начала года выросли – на 2,4 %).

## **Занятость и безработица**

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за июль-сентябрь 2020 г. составила 7366,4 тыс. человек, в их числе 7121,8 тыс. человек или 96,7% были заняты в экономике и 244,6 тыс. человек (3,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

Безработица. В среднем за июль – сентябрь 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 244,6 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше или 3,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Таким образом, сложно однозначно сказать, что экономика региона демонстрирует уверенный рост по всем направлениям.

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Реальный сектор инвестиционного рынка делится, в свою очередь, на имущественные вложения и вложения в недвижимость. Имущественные вложения — это вложения в вещественные активы компаний или личное реальное имущество (товарные запасы, драгоценные камни и металлы, коллекционные товары и др.). Недвижимость — это земля, постройки и все, что постоянно «привязано» к земле.

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

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

Жилые помещения можно разделить на несколько категорий, в зависимости от времени застройки и степени комфортности. Большая часть жилых помещений города построена во времена Советского Союза по типовым проектам. Выделяются следующие основные категории жилья:

1) "Сталинки". Квартиры послевоенной постройки конца 30-х - начала 50-х годов 20 века. Планировка свободная, комнаты как совмещенные, так и изолированные. Стены кирпичные, перекрытия деревянные (поздние - железобетонные), высота потолков около 3,00-3,30 м. Этажность 4 этажа. В настоящее время застройка не ведется.

2) "Хрущевки". Квартиры постройки конца 50-х годов - начала 60-х годов 20 века. Планировка сжатая, комнаты совмещенные, проходные, прихожие и кухни маленькие, санузел совмещенный. Стены кирпичные, перекрытия железобетонные, высота потолков 3,00 м. Этажность 5 этажей. В настоящее время застройка не ведется.

3) "Брежневки". Застройка конца 60-х годов - начала 70-х годов 20 века. Планировка сжатая, комнаты совмещенные проходные (поздние - отдельные), прихожие и кухни маленькие (около 6 кв. м), санузел совмещенный (поздние - отдельный). Стены из кирпича или железобетонных панелей, перекрытия железобетонные, высота потолков 2,70 м. Этажность 5 или 9 этажей. В настоящее время застройка не ведется.

4) Улучшенная планировка. Строительство домов данного класса началось в середине 70-х годов 20 века. В г. Саратове для застройки выбрана 121 серия. Планировка квартир: комнаты отдельные от 8 до 20 кв. м, прихожие небольшие, кухни около 8 кв. м, санузел отдельный, лоджии, высота потолков 2,70. Этажность домов 9 этажей (с начала 90-х годов 20 века - 10 этажей). Застройка ведется и в настоящее время. Территориально застройка домов данной категории тяготеет к окраинам города.

5) Повышенной комфортности. Дома по мелкосерийным или индивидуальным проектам. Планировка свободная, комнаты отдельные от 12 кв. м до 20 кв. м, прихожая не менее 6 кв. м, кухня не менее 10-15 кв. м., санузел отдельный, лоджии (часто застекленные), высота потолков 2,70 м. Таким образом, характеристики данных квартир лучше, чем квартир улучшенной планировки, однако не на много. Исправлены самые основные недостатки: малая площадь кухни и прихожей. Застройка домов данной категории началась в г. Саратове с

начала 90-х годов 20 века, ведется и в настоящее время. Территориально застройка домов данной категории тяготеет к средней части города.

б) Элитное жилье. Дома по индивидуальным проектам. Планировка свободная. Комнаты не менее 14 кв. м. Кухни не менее 12 кв. м. Материал стен кирпич, высота потолков не менее 3,00 м. В основном многоэтажная застройка 9-10 этажей. Дома имеют подземные автостоянки, автономное отопление и горячее водоснабжение, огороженную придомовую территорию с детскими площадками, газонами и клумбами. Застройка домов, которые можно по праву отнести к данному классу началась со второй половины 90-х годов 20 века.

Системный рынок загородного коттеджного строительства начал формироваться в Саратовской области относительно недавно. И уже на сегодняшний день в наиболее престижных районах построено несколько массовых и элитных поселков со своей инфраструктурой и планировкой. До кризиса спрос на них, несмотря на возрастающую стоимость, постоянно увеличивался. При этом рентабельность застройщиков составляла не менее 80%, хотя, по официальной информации, их норма прибыли, якобы, не превышала 20%.

Объект недвижимости, представленный к оценке, относится к сегменту жилой недвижимости (Квартира, элитное жилье)

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

Рынок жилой недвижимости в настоящее время является одним из самых развитых рынков Саратовской области. Безусловным лидером на рынке недвижимости является жилая недвижимость. Емкость рынка жилой недвижимости районных центров Саратовской области составляет около 85%-90% от общего рынка недвижимости.

Учитывая вышесказанное, а также данные анализа НЭИ и текущего использования объекта оценки, Оценщиком был произведен в дальнейшем анализ рынка объекта оценки. Альтернативные варианты использования помещения, Оценщиком не рассматривались в связи с вышеописанными причинами.

#### **Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета.**

Для расчета стоимости Объекта оценки Оценщиками использованы данные: Газета «Что Где Саратов»; Газета «Из рук в руки Саратов»; Газета «Квартиры Саратова»; Газета «Квадратный метр». А также Интернет сайты: <https://www.avito.ru/>; <http://www.domofond.ru/>; <https://realtfin.com/>; <https://metrsaratova.ru/>; <https://kvadrat64.ru/>; <https://realty.sarbc.ru/>; <http://saratov.irr.ru/real-estate/>; <https://www.cian.ru/>.

#### **Анализ рынка квартир**

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении к настоящему Отчету, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении к настоящему Отчету, далее для проведения расчетов Оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

*Имущественные права*

*Условия финансирования сделки*

*Условия продажи*

*Вид помещения*

*Собственность*

*Оплата в денежной форме*

*Типичные рыночные*

*Жилое помещение*

Были выявлены следующие предложения:

Таблица – Выявленные предложения по продаже квартир в г. Москве

№ п/п	Местоположение	Рыночная стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Дата публикации	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб. Гр.3/гр.4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	г. Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7. корп. 2	75 000 000	227,30	029110 Уникальная квартира в самом экологически чистом районе Москвы. В квартире распланировано кухня, гостиная-столовая, три спальни, 2 кабинета, 3 с/у, кладовая, постирочная. Сделан высококачественный ремонт в классическом стиле с использованием дорогостоящих и уникальных материалов. Большое количество окон делает эту квартиру очень светлой и объемной. Окна выходят в тихий двор. Лучшее предложение в комплексе! Единственный дом в данной локации с бассейном.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/228935597/">https://www.cian.ru/sale/flat/228935597/</a>	14.10.2020	329 960
2	г. Москва, р-н Кунцево, ул. Маршала Тимошенко, д. 17, корп. 2	78 000 000	200	Комфортная просторная квартира с качественным ремонтом площадью 200 м <sup>2</sup> на 4 этаже 9-этажного монолитного дома в современном ЖК бизнес-класса "Ностальгия". Комфортабельный дом возведён по индивидуальному проекту, большая огороженная и охраняемая территория, ландшафтный дизайн двора, подземный и гостевой паркинг, детская площадка и инфраструктура внутри жилого комплекса. Окна выходят на 3 стороны. 2 просторные спальни, 2 детские комнаты, гостиная, столовая, кабинет, 2 гардеробные, 2 санузла. Ремонт выполнен в классическом стиле. Паркет из дуба, итальянские двери и шкафы из массива, сантехника Villeroy&Boch, кухонный гарнитур из Германии оснащенный техникой Miele.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/237362987/">https://www.cian.ru/sale/flat/237362987/</a>	13.10.2020	390 000
3	г. Москва, р-н Фили-Давыдково, ул. Звенигородская, ж. 9	79 800 000	197	Интерьер выполнен по авторскому проекту в американском стиле. Квартира в очень хорошем состоянии, готова к проживанию. Использованы качественные дорогие отделочные материалы. Квартира оснащена всем необходимым: от домашнего кинотеатра до многоуровневой системой фильтрации воды. Все до мелочей создавалось для себя. Полностью готова к проживанию. Грамотная планировка внутреннего пространства: 1. Просторная гостиная столовая, соединяющаяся с отлично оборудованной отдельной кухней (2.) и кабинетом (3.) 4. Личное пространство, состоящее из 3-х изолированных спален с 2 полноценными ванными комнатами. 5. Около входа - гардеробная комната и подсобное помещение. 6. Две просторные лоджии (зимний сад), панорамные окна. Дом расположен на собственной огороженной охраняемой территории. Просторное парковочное место в подземном паркинге (не включено в цену). При доме наземная гостевая парковка. Вход в парк практически с территории дома. В парке имеются детские площадки, тренажерные комплексы, велодорожки, великолепные условия для досуга и спорта. В шаговой доступности - детские сады, школа, спортивные сооружения олимпийского резерва.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203600703/">https://www.cian.ru/sale/flat/203600703/</a>	13.10.2020	405 076
4	г. Москва, р-н Кунцево, Ярцевская ул., 32	49000000	150	Придомовая территория оборудована парковочными местами и детской площадкой Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты, аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Оптимальное жилье для каждого независимо от возраста, профессии и привычек. В квартире очень приятный микроклимат. Летом прохладно, а зимой очень тепло.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/239942854/">https://www.cian.ru/sale/flat/239942854/</a>	13.10.2020	326 667

				Грамотное размещение осветительных приборов создает атмосферу уюта. Отличная шумоизоляция стен. Дом оснащен пассажирским и грузовым лифтами Дом повышенной комфортности. Есть подземная парковка. Дом новый, район с хорошей инфраструктурой. Отличная транспортная развязка. . Номер в базе: 4577207.			
5	г. Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7. корп. 2	152 415 000	300	Предлагается прекрасная 4-комнатная квартира в экологически чистом районе Москвы. Интерьер квартиры выполнен в современном стиле с использованием качественных натуральных материалов. Квартира полностью укомплектована мебелью, оборудована современной бытовой техникой и готова к проживанию. Функциональная планировка включает в себя кухню-гостиную с камином, 3 спальни, 2 санузла, хаммам, балкон, лоджию. Из окон квартиры открываются панорамные виды на Москву. В комплексе огороженная территория, подземный и наземный паркинг, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Удобная транспортная доступность и развитая инфраструктура района сделают проживание в квартире еще более комфортным	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/228909079/">https://www.cian.ru/sale/flat/228909079/</a>	13.10.2020	508 050
6	г. Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7. корп. 2	98 000 000	290	Великолепная 5-комнатная квартира с панорамными видами на Москву, общая площадь 290 кв. м в элитном жилом комплексе "Крылатские Холмы". Дом монолитный 10-этажный, современный с огороженной территорией и подземным паркингом. В квартире выполнен дизайнерский ремонт, тщательно продуманные нюансы и детали интерьера, не перегружая и не утомляя, соединяют дорогой и респектабельный ампиризм и итальянский Ренессанс в этой роскошной современной квартире. Высококачественная отделка редкими сортами с эксклюзивной обработкой мрамора и красного дерева будут подтверждением изысканного вкуса хозяев, а также вносят в облик дома нотки благородства и утонченности. В квартире идеально спланированное пространство: холл (43, 7 кв. м), кабинет с дубовой лестницей с выходом на открытую террасу (32, 2 кв. м), спальня (23, 3 кв. м), спальня (24,3 кв.м) + гардеробная (14,5 кв.м), спальня (24,8 кв.м), основной с/у (13,5 кв.м), гостевой с/у (9,5 кв.м), кухня-столовая (44,8 кв.м) + гостиная оборудована изысканным камином (35,8 кв.м), высота потолков - 4м. В комплексе несколько уровней охраны с видеонаблюдением, что позволяет обеспечить безопасность спокойное проживание жителей элитного дома, собственная служба эксплуатации, презентабельная входная группа, при отделке холлов использованы натуральный камень и ценные породы дерева. Имеется подземный паркинг, гостевая парковка, ресторан, кафе, банк, фитнес-центр с бассейном и сауной, детская площадка. Район расположения комплекса имеет развитую инфраструктуру и хорошую транспортную доступность. Трудно найти настолько экологически чистое место, к тому же в престижном районе. В пешей доступности расположена лесопарковая зона, парк-заповедник "Крылатские Холмы" с горнолыжным спуском, подъемниками и знаменитым чистейшим родником, а также прогулочные аллеи и олимпийский велотрек. Рядом расположена частная школа Бакалавр. В стоимость включено машиноместо в подземном паркинге. Адрес: Москва, Крылатские Холмы, д. 7, к.2, р-н Крылатское. Больше фотографий и видео - по запросу. AFY-327560857	<a href="https://www.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-401843190-5-komnatnaya-Moskva-ulitsa-Krylatskie-Holmy-Molodezhnaya/">https://www.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-401843190-5-komnatnaya-Moskva-ulitsa-Krylatskie-Holmy-Molodezhnaya/</a>	08.09.2020	337 931



Произведем укрупненную группировку представленных предложений:

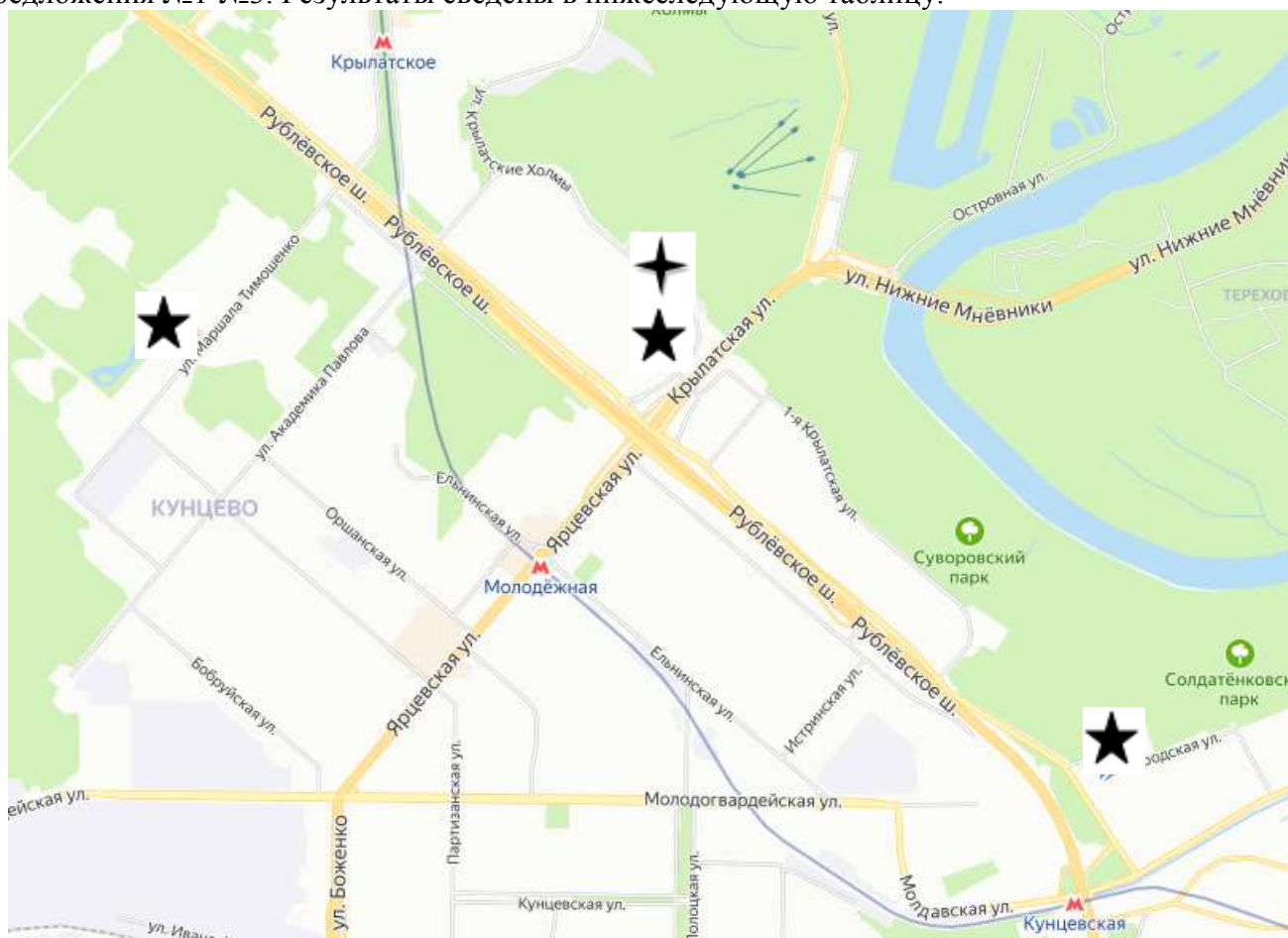
- Предложения №1-№3 многокомнатные квартиры, объекты-аналоги расположены в г. Москве, непосредственной близости от объекта оценки, ввиду соответствия физических характеристик (площадь, состояние отделки) жилых помещений, местоположения, Оценщиком, в рамках дальнейших расчетов, будут использованы данные объекты в качестве аналогов сравнения.

- Предложение №4 жилое помещение располагается в доме, физическое состояние которого намного лучше, чем дом, в котором расположен объект оценки, а значит, предложение №4 не сопоставимо с объектом оценки, следовательно, не используется для дальнейших расчетов. (год ввода объекта в эксплуатацию объекта оценки – 1997, год ввода в эксплуатацию объекта-аналога – 2012)

- Предложения №5 жилое помещение с максимальным значением цены за 1 кв.м., что возможно связано с тем, что в стоимость объектов заложены скрытые факторы (дорогая элитная мебель, бытовая техника и т.д.), не указанные в тексте объявления. Применение данного предложения невозможно.

- Предложение №6 в стоимость жилого помещения включено машино-место в подземном паркинге. Поскольку Оценщик не может определить стоимость квартиры без учета машино-места, данный аналог не используется для дальнейших расчетов.

Таким образом, в рамках дальнейших расчетов, Оценщиком будут использованы предложения №1-№3. Результаты сведены в нижеследующую таблицу.



★ - объекты – аналоги, ✦ - объект оценки.

В следующей таблице представлена исходная информация о наиболее сопоставимых объектах.

Таблица – Выявленные предложения на рынке

Элементы сравнения	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3
Адрес (местоположение)	г. Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7. Корп. 2	г. Москва, р-н Кунцево, ул. Маршала Тимошенко, д. 17, корп. 2	г. Москва, р-н Фили-Давыдково, ул. Звенигородская, д. 9
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав	Без учета ограничений (обременений)	Без учета ограничений (обременений)	Без учета ограничений (обременений)
Вид помещения	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Этаж расположения	9 (Средний)	4 (Средний)	2 (Средний)
Этажность здания	10	9	10
Общая площадь, кв.м.	227,30	200,00	197,00
Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	75 000 000	78 000 000	79 800 000
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/228935597/">https://www.cian.ru/sale/flat/228935597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/237362987/">https://www.cian.ru/sale/flat/237362987/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203600703/">https://www.cian.ru/sale/flat/203600703/</a>
Контактные данные	8-495-255-45-96	8-929-662-63-43	8-903-508-48-15
Описание	<p>029110 Уникальная квартира в самом экологически чистом районе Москвы. В квартире распланировано кухня, гостиная-столовая, три спальни, 2 кабинета, 3 с/у, кладовая, постирочная. Сделан высококачественный ремонт в классическом стиле с использованием дорогостоящих и уникальных материалов. Большое количество окон делает эту квартиру очень светлой и объемной. Окна выходят в тихий двор. Лучшее предложение в комплексе! Единственный дом в данной локации с бассейном.</p>	<p>Комфортная просторная квартира с качественным ремонтом площадью 200 м² на 4 этаже 9-этажного монолитного дома в современном ЖК бизнес-класса «Ностальгия». Комфортабельный дом возведён по индивидуальному проекту, большая огороженная и охраняемая территория, ландшафтный дизайн двора, подземный и гостевой паркинг, детская площадка и инфраструктура внутри жилого комплекса. Окна выходят на 3 стороны. 2 просторные спальни, 2 детские комнаты, гостиная, столовая, кабинет, 2 гардеробные, 2 санузла. Ремонт выполнен в классическом стиле. Паркет из дуба, итальянские двери и шкафы из массива, сантехника Villeroù&amp;Voch, кухонный гарнитур из Германии оснащенный техникой Miele.</p> <p>Документы: 1 собственник. Свободная продажа.</p> <p>Отделка: С отделкой.</p> <p>Инфраструктура: ЖК расположен вблизи Рублёвского шоссе в окружении лесных массивов района Кунцево. От ст. М. «Крылатское» 15 мин. Пешком.</p> <p>Планировка: Перепланировка отсутствует.</p>	<p>Респектабельная и просторная квартира в малонаселенном клубном доме класса А у входа в Суворовский парк. Уникальный зеленый микрорайон с отличной экологией! Москва река и Крылатские холмы в непосредственной близости. Окна выходят на придомовой сквер. Оазис тишины и покоя в престижном Западном округе.</p> <p>Интерьер выполнен по авторскому проекту в американском стиле. Квартира в очень хорошем состоянии, готова к проживанию. Используются качественные дорогие отделочные материалы. Квартира оснащена всем необходимым: от домашнего кинотеатра до многоуровневой системой фильтрации воды. Все до мелочей создавалось для себя. Полностью готова к проживанию. Грамотная планировка внутреннего пространства:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Просторная гостиная столовая, соединяющаяся с отлично оборудованной отдельной кухней (2.) и кабинетом (3.)</li> <li>4. Личное пространство, состоящее из 3-х изолированных спален с 2 полноценными ванными комнатами.</li> <li>5. Около входа – гардеробная комната и подсобное помещение.</li> <li>6. Две просторные лоджии (зимний сад), панорамные окна.</li> </ol> <p>Дом расположен на собственной огороженной охраняемой территории. Просторное парковочное место в подземном паркинге (не включено в цену). При доме наземная гостевая парковка.</p> <p>Вход в парк практически с территории дома. В парке имеются детские площадки, тренажерные комплексы, велодорожки, великолепные</p>



			условия для досуга и спорта. В шаговой доступности – детские сады, школа, спортивные сооружения олимпийского резерва.
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб., НДС не облагается	329 960	390 000	405 076
Цена предложения/ цена сделки	Имеется торг	Имеется торг	Имеется торг
Давность используемой информации, мес.	14 октября 2020 г.	13 октября 2020 г.	13 октября 2020 г.
Условия финансирования сделки	Оплата в денежной форме	Оплата в денежной форме	Оплата в денежной форме
Условия продажи	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Местоположение объекта	Р-н Крылатское, ЗАО	Р-н Кунцево, ЗАО	Р-н Фили-Давыдково, ЗАО
Потребность в ремонте	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Тип дома (материал стен, этажность)	Монолитные	Монолитные	Монолитные
Кол-во комнат	5	5	4
Наличие мебели/бытовой техники	Без мебели (бытовой техники)	С мебелью (бытовой техникой)	Без мебели (бытовой техники)
Год постройки	1997 (по данным <a href="https://www.reformagkh.ru/">https://www.reformagkh.ru/</a> )	2002 (по данным <a href="https://www.reformagkh.ru/">https://www.reformagkh.ru/</a> )	1998 (по данным <a href="https://www.reformagkh.ru/">https://www.reformagkh.ru/</a> )
Расстояние от ст. метро	до м. Крылатское 19 минут до м. Молодежная – 16 минут	до м. Крылатское 17 минут до м. Молодежная – 23 минуты	до м. Кунцевская 8 минут

Таким образом, вышеуказанная информация, полученная в результате анализа предложений по состоянию на дату оценки, указывает на некоторую стабильность в уровне цен за 1 кв.м. на подобные объекты.

Стоимость 1 кв.м. характеризуется диапазоном от 329 960 до 405 076 рублей, среднее значение составляет 375 012 рублей.

Для проверки имеющейся выборки рыночных данных на однородность/неоднородность рассчитаем коэффициент Вариации.

Коэффициент вариации — это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Расчет коэффициента осуществляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{x} \times 100\%$$

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс. Исчисляется в процентах. Вычисляется только для количественных данных. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

Проведённый расчёт показал, что коэффициент вариации для рассматриваемой выборки равен 10,60%, что говорит об однородности выборки.

**Вывод:** результаты данного анализа соответствуют принципам, изложенным в п. 5 ФСО №3 и будут использованы Оценщиком в дальнейших расчётах.

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости "игроков", которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

**Торг.** При сложившейся ситуации на рынке в настоящее время величина поправки на торг составляет 2-19%.

Для расчета данной корректировки были использованы данные с Интернет-сайта <https://statrilt.ru/>.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,88	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,83	0,98	0,92	0,93	0,91	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,81	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

В достаточно редких случаях цена сделки и цена предложения совпадают. Первоначальная цена в большинстве случаев значительно выше реальной стоимости объекта.

**Месторасположение.** Первым и, наверное, самым главным фактором является близость расположения квартиры к центру города. Чем ближе к центру – тем цена будет выше, и наоборот. Дело в том, что в центральной части любого населенного пункта сосредоточены объекты, имеющие наибольшую значимость для населения. Это и административные органы, и магазины, и парки, и офисы. В более крупных городах, где существует метрополитен, на цену влияет и нахождение рядом с домом станции метро. Значимым также является количество и частота движений наземного транспорта.

**Этаж расположения квартиры.** На конечную стоимость существенно влияют этаж расположения и наличие лифта. Принято считать, что этаж расположения занимает далеко не последнее место в списке расчетных алгоритмов, первые и последние этажи менее востребованы и не так популярны у потенциальных покупателей. За счет того, что первый этаж славится сыростью, которая может поступать из подвальных помещений, а последний этаж тесно взаимосвязан с крышей, поэтому в случае, если она протекает, то покупатель столкнется с постоянным ремонтом и чередой нервных потрясений.

Для расчета данной корректировки были использованы данные из «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2019 г., УДК 332(035).

Таблица – Значения корректировки на этаж расположения

**Таблица 86**

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,07
	последний этаж	0,96	1,00	1,03
	первый этаж	0,93	0,97	1,00

**Материал стен жилого дома.** При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена. Исходя из общей оценочной практики и нашего опыта, в частности, объект оценки, находящийся в доме блочного или панельного типа, дешевле. Но такая поправка не применяется, если квартира расположена в кирпичном или кирпично-монолитном доме. При этом сравниваются квартиры-аналоги, которые во всем остальном, кроме типа дома, имеют похожие характеристики. Как видно из сути применяемой корректировки, более современные и экологичные материалы увеличивают стоимость объекта оценки.

Для расчета данной корректировки были использованы данные из «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2019 г., УДК 332(035).

Таблица – Границы значений корректировки на материал стен

**Таблица 59**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,95	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,89	0,97

**Состояние отделки (тип отделки).** Общее состояние квартиры тоже играет роль в оценке. Здесь, как правило, учитывается наличие или отсутствие ремонта и его степень. Хотя сейчас люди, чаще всего, предпочитают покупать квартиры без ремонта, так как сами в дальнейшем собираются ремонтировать жилье на свой вкус.

**Наличие мебели/бытовой техники.** Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Для расчета данной корректировки были использованы данные с Интернет-сайта <https://statrielt.ru/>.

*Таблица – Границы значений корректировки на наличие/отсутствие мебели/бытовой техники*

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	1,03

## 9. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

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

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

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

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

Анализ НЭИ, позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает её наибольшую стоимость. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта.

В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ – наиболее вероятное использование недвижимости, явно следующее из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

*При анализе НЭИ жилого помещения выявлено следующее:*

**Физически возможно:** На земельном участке возведен многоквартирный жилой дом, в котором расположен объект оценки. Учитывая этаж расположения, объекта оценки, его планировку, состояние отделки и площадь, физически возможно использовать объект оценки в качестве жилого помещения.

**Юридически допустимо:** Объектом оценки является Квартира. Следовательно, юридически, объект оценки имеет статус жилого помещения - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

**Финансовая целесообразность** возможна только при использовании доходной недвижимости. Учитывая, что объектом оценки является жилое помещение, критерий «финансовая целесообразность» рассматриваться Оценщиком не будет.

**Максимальная продуктивность:** аналогично (см. критерий «финансовая целесообразность»).

Опираясь на физическую возможность использования, юридические ограничения данного использования, а также финансовую целесообразность и максимальную продуктивность, Оценщик пришел к выводу: НЭИ объекта оценки является использование в соответствии с его текущим назначением.

## **10. Описание процесса оценки объекта оценки.**

### **10.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

#### **10.1.1. Доходный подход**

В определении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п.16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно п.17 ФСО №1 «В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

В п.23 ФСО №7 указано что, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласно п. 21 ФСО №1 Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Основные методы, применяемые в рамках доходного подхода:

*Метод дисконтирования денежных потоков* – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.

Метод капитализации:

- *метод прямой капитализации* – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется, когда объект оценки генерирует чистый операционный доход, величина которого либо относительно постоянна, либо изменяется равномерно. В методе прямой капитализации величина ставки капитализации определяется напрямую, например, из объектов-аналогов методом рыночной экстракции.

- *методы капитализации по расчетным моделям*. В методах капитализации по расчетным моделям величина ставки капитализации рассчитывается на основе величины ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

*Оценивая факторы, влияющие на выбор подхода, Оценщик пришел к выводу что, достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, отсутствует, а прогноз динамики денежных потоков может существенно исказить реальную рыночную ситуацию.*

Учитывая полноту и достоверность исходной информации, цели и задачи оценки, сделанные допущения, а также предполагаемое использование результатов оценки на основании п. 23а ФСО №7 и руководствуясь п. 24 ФСО №1, Оценщик отказался от использования доходного подхода, для расчета рыночной стоимости объектов оценки, в настоящей оценке.

### **10.1.2. Затратный подход**

В соответствии с п. 24а ФСО №7 в отношении жилых помещений затратный подход не применим.

Учитывая, полноту и достоверность исходной информации, цели и задачи оценки, сделанные допущения, а также предполагаемое использование результатов оценки на основании п. 24а ФСО №7 и руководствуясь п. 24 ФСО №1, Оценщик, отказался от использования затратного подхода в настоящей оценке при оценке объектов оценки.



### 10.1.3. Сравнительный подход

В определении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО №1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Согласно п. 14 ФСО №1 «В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

В п.22 ФСО №7 указано что, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Основные методы, применяемые в рамках сравнительного подхода:

*Метод сравнения продаж* – определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом.

*Метод валового рентного множителя (мультипликатора)*. Валовый рентный множитель (валовый рентный мультипликатор) – показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.

*Метод регрессионного анализа*. Регрессионный анализ – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость).

Учитывая полноту и достоверность исходной информации, цели и задачи оценки, сделанные допущения, а также предполагаемое использование результатов оценки на основании п. 22а ФСО №7 и руководствуясь п. 24 ФСО №1, Оценщик, при определении рыночной стоимости объекта оценки, будет использовать метод сравнения продаж, в рамках сравнительного подхода в настоящей оценке.

## **10.2. Последовательность определения стоимости объекта используемыми подходами к оценке и методами в рамках каждого из применяемых подходов:**

### **10.2.1. Сравнительный подход**

Сравнительный подход основывается на данных о рынке продаж и предложениях по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для расчета рыночной стоимости оцениваемого участка.

В качестве аналогов сравнения были выбраны объекты, анализ которых проведен в п.8 настоящего отчета.

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. Традиционной единицей сравнения для местного рынка при предложении и оценке объектов недвижимости используется стоимость квадратного метра.

На основании изложенного считаем корректным, использовать при дальнейших расчетах единицу сравнения «стоимость квадратного метра», т.е. «руб. за кв.м.» И отказаться от использования других единиц сравнения.

Произведем расчет стоимости 1 кв.м. объекта оценки:



Таблица – определение рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	121609 Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79	г. Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7. корп. 2	г. Москва, р-н Кунцево, ул. Маршала Тимошенко, д. 17, корп. 2	г. Москва, р-н Фили-Давыдково, ул. Звенигородская, ж. 9
Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается		75 000 000	78 000 000	79 800 000
Общая площадь, кв.м.	291,10	227,30	200,00	197,00
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб., НДС не облагается		329 960	390 000	405 076
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/228935597/">https://www.cian.ru/sale/flat/228935597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/237362987/">https://www.cian.ru/sale/flat/237362987/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203600703/">https://www.cian.ru/sale/flat/203600703/</a>
Дата публикации предложения		14 октября 2020 г.	13 октября 2020 г.	13 октября 2020 г.
<b>Корректировка на условия рынка (дата предоставления информации).</b>		<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>
Вид помещения	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
<b>Корректировка на вид помещения</b>		<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>
Имущественные права	Право собственности. Без учета ограничений (обременений).	Право собственности. Без учета ограничений (обременений).	Право собственности. Без учета ограничений (обременений).	Право собственности. Без учета ограничений (обременений).
<b>Корректировка на имущественные права</b>		<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>
Условия финансирования сделки	Оплата в денежной форме	Оплата в денежной форме	Оплата в денежной форме	Оплата в денежной форме
<b>Корректировка на условия финансирования сделки</b>		<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>
Условия продажи	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
<b>Корректировка на условия продажи</b>		<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>
Местоположение объекта	район Крылатское ЗАО	район Крылатское, ЗАО	Район Кунцево, ЗАО	Район Фили-Давыдково, ЗАО
<b>Корректировка на местоположение</b>		<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>	<b>Не применялась</b>
Цена предложения/ цена сделки		Имеется торг	Имеется торг	Имеется торг
<b>Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки</b>		<b>8,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,00%</b>
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м., руб., НДС не облагается		303 563	358 800	372 670
Этаж расположения	10 (Последний)	9 (Средний)	4 (Средний)	2 (Средний)
<b>Корректировка на этаж расположения</b>		<b>-4%</b>	<b>-4%</b>	<b>-4%</b>
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м., руб., НДС не облагается		291 420	344 448	357 763
Тип дома (материал стен, этажность)	Монолитные	Монолитные	Монолитные	Монолитные
<b>Корректировка на тип дома</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м., руб., НДС не облагается		291 420	344 448	357 763
Наличие мебели/бытовой техники	Без мебели (бытовой техники)	Без мебели (бытовой техники)	С мебелью (бытовой техникой)	Без мебели (бытовой техники)
<b>Корректировка на наличие мебели/бытовой техники</b>		<b>0%</b>	<b>-3%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м., руб., НДС не облагается		291 420	334 115	357 763
Потребность в ремонте	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м., руб., НДС не облагается		291 420	334 115	357 763
<b>Корректировка на потребность в</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>ремонте</b>				
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м., руб., НДС не облагается		291 420	334 115	357 763
Среднее значение рыночной стоимости 1 кв.м., руб., НДС не облагается		327 766		
Сигма	33 624	1 321 031 716	40 309 801	899 820 009
Минимальное значение доверительного интервала	262 535			
Максимальное значение доверительного интервала	392 997			

## **Обоснование корректировок**

Все поправки вносятся в относительном выражении (процент/доля), в цену предложения объекта сравнения.

### **Корректировка на условия рынка (дата предоставления информации).**

Поскольку в соответствии с п. 26 ФСО №1 «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев», законодателем закреплен срок, в течение которого возможно использовать информацию о стоимости объекта оценки. Поскольку срок экспозиции объектов-аналогов до даты оценки составляет не более 6 месяцев, величина корректировки на дату предоставления информации о стоимости объектов-аналогов можно считать равной нулю.

### **Корректировка на вид помещения**

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги относятся к жилой недвижимости, корректировка на вид использования не применяется.

### **Корректировка на имущественные права**

Согласно заданию на оценку (п.2 Отчета) объект оценивается без учета ограничений и обременений. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен объектам-аналогам. Таким образом, корректировка не требуется.

### **Корректировка на условия финансирования сделки**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

### **Корректировка на условия продажи**

Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п., корректировка по данному фактору не проводилась.

### **Корректировка на местоположение**

Данная корректировка оценщиком не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение.

## Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина данной корректировки определена на основе данных с Интернет-сайта <https://statrielt.ru/> для квартир вторичного рынка площадью более 140 кв.м., расположенных в г. Москва.

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2020

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,88	0,98	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,97	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,83	0,98	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,81	0,95	<b>0,90</b>	<b>0,92</b>	<b>0,89</b>	<b>0,87</b>
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,99	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

Примечание: 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

### Корректировка на этаж расположения

Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2019 г., УДК 332(035), Таблица 86.

*Матрица коэффициентов*

Таблица 86

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,07
	последний этаж	0,96	1,00	1,03
	первый этаж	0,93	0,97	1,00

Таблица – Определение величины корректировки

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Этаж расположения	10 (Последний)	9 (Средний)	4 (Средний)	2 (Средний)
Корректировка на этаж расположения		-4%	-4%	-4%

### Корректировка на тип дома

Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2019 г., УДК 332(035), Таблица 59.

Таблица – Определение величины корректировки

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Тип дома (материал стен, этажность)	Монолитные	Монолитные	Монолитные	Монолитные
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%

## Корректировка на наличие мебели/бытовой техники

Для расчета данной корректировки были использованы данные с Интернет-сайта <https://statrielt.ru/>.

### на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 09.10.2020 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	1,03

Таблица – Определение величины корректировки

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие мебели/бытовой техники	Без мебели (бытовой техники)	Без мебели (бытовой техники)	С мебелью (бытовой техникой)	Без мебели (бытовой техники)
Корректировка на наличие мебели/бытовой техники		0%	-3%	0%

### Корректировка на потребность в ремонте

Величина данной корректировки определена на основе данных из «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., УДК 332(035), Таблица 107.

Таблица – Определение величины корректировки

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Потребность в ремонте	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Соотношение состояния		Современный ремонт/ Современный ремонт	Современный ремонт/ Современный ремонт	Современный ремонт/ Современный ремонт
Корректировка на потребность в ремонте		0	0	0

После выполненных корректировок произведем статистическую обработку полученных значений стоимостей путем расчета среднеквадратического отклонения и построения доверительного интервала.

Значение среднеквадратического отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. Полагая, что выборка является представительной (см. значение в вышеприведенной таблице) доверительный интервал имеет выражение  $C \pm 1,94\sigma$ . Этот интервал используют для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N - 1}}, \text{ где:}$$

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение,

$C$  – среднеарифметическое значение ряда.

Расчет среднеарифметического значения ряда производится по формуле:

$$C = \frac{\sum C_i}{N}, \text{ где:}$$

$C_i$  – i-ое значение ряда,

$N$  – количество членов ряда.

Для исследуемого случая:  $N = 3$ ,  $C = 327\,766$ ,  $\sigma = 33\,624$ .

Доверительный интервал составляет  $327\,766 \pm 1,94 \times 33\,624$  или от 262 535 до 392 997 рублей. Таким образом, все члены выборки попадают в рассчитанный доверительный интервал, поэтому в дальнейших расчетах будут использоваться данные по всем аналогам. Учитывая, что были выполнены корректировки, а также что все скорректированные стоимости находятся внутри доверительного интервала, считаем уместным в расчетах использовать среднее значение по имеющимся данным, т.е. 327 766 руб. НДС не облагается.

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки (с учетом округлений), полученная в рамках сравнительного подхода, составит:

$$PC = 327\,766 \text{ руб.} \times 291,10 \text{ кв.м.} = 95\,412\,683 \approx \mathbf{95\,413\,000 \text{ руб.}}, \text{ НДС не облагается}$$

**Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом.**

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составит:

**95 413 000 (девяносто пять миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей НДС не облагается**

## 11. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

### 11.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

В процессе определения рыночной стоимости объектов оценки рассматривались три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Была произведена оценка сравнительным подходом и были получены следующие результаты:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в затратном подходе составила: **мотивированный отказ от применения подхода.**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в сравнительном подходе, составила:

Объект оценки	Величина рыночной стоимости, полученная в сравнительном подходе, руб., НДС не облагается
Квартира, кадастровый (условный) номер 77:07:0001002:5967, площадь 291,10 м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 121609 Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79	<b>95 413 000 (девятьсто пять миллионов четыреста тринадцать тысяч)</b>

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в доходном подходе составила: **мотивированный отказ от применения подхода.**

### 11.2. Описание процедуры согласования результатов оценки

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, мы пришли к следующим выводам:

1. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых на замещение либо воспроизводство объекта оценки с учётом его износа. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение (замещение/воспроизводство), аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

*Оценивая факторы, влияющие на выбор подхода, Оценщик пришел к выводу что, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.*

Учитывая полноту и достоверность исходной информации, цели и задачи оценки, сделанные допущения, а так же предполагаемое использование результатов оценки на основании п. 24а ФСО №7 и руководствуясь п. 24 ФСО №1, Оценщик отказался от использования затратного подхода, для расчета рыночной стоимости объектов оценки, в настоящей оценке.

2. Сравнительный подход позволяет получить наиболее точные результаты оценки на развитом рынке. Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Учитывая полноту и достоверность исходной информации, цели и задачи оценки, сделанные допущения, а так же предполагаемое использование результатов оценки на основании п. 22а ФСО №7 и руководствуясь п. 24 ФСО №1, Оценщик, при определении рыночной стоимости объекта оценки, будет использовать метод сравнения продаж, в рамках сравнительного подхода в настоящей оценке.

3. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.



Оценивая факторы, влияющие на выбор подхода, Оценщик пришел к выводу что, достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, отсутствует, а прогноз динамики денежных потоков может существенно исказить реальную рыночную ситуацию.

Учитывая полноту и достоверность исходной информации, цели и задачи оценки, сделанные допущения, а так же предполагаемое использование результатов оценки на основании п. 23а ФСО №7 и руководствуясь п. 24 ФСО №1, Оценщик отказался от использования доходного подхода, для расчета рыночной стоимости объектов оценки, в настоящей оценке.

Поскольку величина рыночной стоимости объектов оценки была рассчитана с использованием одного подхода, расчёт весовых коэффициентов для каждого подхода производится, не будет.

### 11.3. Определения итоговой величины стоимости

Поскольку величина рыночной стоимости объектов оценки была рассчитана с использованием одного подхода, сравнительного, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составит:

*Таблица – Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки*

Объект оценки	Величина рыночной стоимости, полученная в сравнительном подходе, руб., НДС не облагается
Квартира, кадастровый (условный) номер 77:07:0001002:5967, площадь 291,10 м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 121609 Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79	<b>95 413 000 (девятьюсто пять миллионов четыреста тринадцать тысяч)</b>

Оценщик, Член МСНО—НП «ОПЭО»  
Директор ООО «Средневожская оценочная компания»



Щербин А.Ю.

# Приложение

Приложение №1  
к Договору №0719-2020 от 14.09.2020 г.

«СОГЛАСОВАНО»

От Заказчика  
Конкурсный управляющий  
ООО «Горячая линия недвижимости»

От Исполнителя  
Директор  
ООО «Средневолжская оценочная компания»



## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Горячая линия недвижимости»
<b>Исполнитель</b>	ООО «Средневолжская оценочная компания»
<b>Объект оценки</b>	(ОКС) Тип: Квартира Кадастровый номер: 77:07:0001002:5967 Этаж: № 10 Площадь: 291.1 кв.м Адрес (местоположение): 121609, г. Москва, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, д. 7, корп. 2, кв. 79. Балансовая стоимость – отсутствует.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
<b>Характеристики объекта оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: Копия Электронной Выписки из ЕГРН от 13.10.2020 г. №99/2020/353953271.
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для реализации имущества в рамках процедуры банкротства Специальных ограничений, кроме предусмотренных действующим законодательством, не установлено.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	14.10.2020 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	Начало выполнения работ – 14.09.2020 г. Окончание выполнения работ – 15.10.2020 г.

---

**Допущения и ограничения,  
на которых должна  
основываться оценка**

- Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем отчете;
  - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
  - Исходные данные, полученные от Заказчика и использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
  - заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
  - Оценщик не проводит юридической экспертизы прав собственности на оцениваемое имущество, а действует на основании документов, представленных Заказчиком;
  - информация об условиях продажи и предполагаемой форме организации проведения торгов Заказчиком не предоставлена.
  - Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке;
  - Ввиду того, что осмотр объекта оценки невозможен, в расчетах использовать состояние отделки – «современный ремонт»;
  - Итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.
- Если в ходе выполнения работ по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующих главах Отчета об оценке.
-

## Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН  
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Помещение</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
<b>13.10.2020 № 99/2020/353953271</b>				
Кадастровый номер:			<b>77:07:0001002:5967</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0001002
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-05-27
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 79
Адрес:	121609 Москва , р-н Крылатское , ул Крылатские Холмы, д 7, корп 2, кв 79
Площадь:	291.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	69395442.53

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов: ____			
<b>13.10.2020 № 99/2020/353953271</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:07:0001002:5967</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0001002:1243		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
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		

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
<b>13.10.2020 № 99/2020/353953271</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:07:0001002:5967</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
<b>13.10.2020 № 99/2020/353953271</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:07:0001002:5967</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Горячая линия недвижимости", ИНН: 7736583587
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77/007-77/007/002/2016-1013/2 от 29.02.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить арест сроком до 04.01.2020, запретив собственникам распоряжаться объектами недвижимого имущества г.МОСКВА, УЛИЦА КРЫЛАТСКИЕ ХОЛМЫ, дом 7, кор.2 кв. 79, кад.№ 77:07:0001002:5967, квартира, назначение: жилое, площадь 291, 1 кв.м., этаж: 10
		дата государственной регистрации:	04.07.2019
		номер государственной регистрации:	77:07:0001002:5967-77/003/2019-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Постановление от 13.06.2019, выдавший орган: Тверской районный суд города Москвы
	3.1.2.	вид:	Залог в силу закона, г.МОСКВА, УЛИЦА КРЫЛАТСКИЕ ХОЛМЫ, дом 7, кор.2 кв. 79, кад.№ 77:07:0001002:5967, квартира, назначение: жилое, площадь 291, 1 кв.м., этаж: 10
		дата государственной регистрации:	29.02.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/002/2016-1014/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 17.02.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Промышленный региональный банк" (ООО Промрегионбанк), ИНН: 7000000719	
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 17.02.2016 №014/16-ЛЮ-001	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, превращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют



Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о части (частях) помещения**

<b>Помещение</b>			
(или объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>9</b>		Всего листов раздела <b>9</b> : ____	Всего разделов: ____
13.10.2020 № 99/2020/353953271			
Кадастровый номер:		77:07:0001002:5967	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека в силу закона

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-89809/2019-169-77

Резолютивная часть решения объявлена 27 января 2020 года

Полный текст решения изготовлен 30 января 2020 года

30 января 2020 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Наумкиной Е. Е. при ведении протокола секретарем судебного заседания Ивановой Е.С. рассмотрев в открытом судебном заседании дело о признании общества с ограниченной ответственностью «Горячая линия недвижимости» (ОГРН 1047796046198, ИНН 7708514824) несостоятельным (банкротом)

при участии:

от ГК «Агентство по страхованию вкладов»: представитель Косинский С.С. (доверенность от 30.05.2019)

от временного управляющего: представитель Колесников Д.М. (доверенность от 30.08.2019)

от СРО «Северная столица»: представитель Зиновьева Ю.А. (доверенность от 24.01.2020)

**УСТАНОВИЛ:**

Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» обратилась в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Горячая линия недвижимости» (ОГРН 1047796046198, ИНН 7708514824) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.04.2019 заявление принято к производству суда, возбуждено дело о банкротстве ООО «Горячая линия недвижимости» (ОГРН 1047796046198, ИНН 7708514824).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 30.08.2019 в отношении ООО «Горячая линия недвижимости» (ОГРН 1047796046198, ИНН 7708514824) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Муханов В. В.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №167 от 14.09.2019.

В судебном заседании временный управляющий заявил ходатайство о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства.

Представитель кредитора ГК «Агентство по страхованию вкладов» поддержал ходатайство временного управляющего.

Представитель саморегулируемой организации представил информацию о кандидатуре арбитражного управляющего Муханова В.В. для утверждения конкурсным управляющим.

Представители должника и иных кредиторов в судебное заседание не явились. О месте и времени судебного разбирательства извещены своевременно и надлежащим образом в порядке, установленном ст. 122 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

На основании ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд с учетом мнения временного управляющего и представителя кредитора признает возможным рассмотреть дело по существу в отсутствие неявившихся участников процесса по имеющимся в деле доказательствам.

Заслушав пояснения временного управляющего и представителя кредитора, исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

В порядке статьи 70 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) временным управляющим проведен финансовый анализ состояния должника, по результатам которого сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности должника и целесообразности введения в отношении должника конкурсного производства.

Согласно отчету временного управляющего цели проведения процедуры наблюдения достигнуты: сформирован реестр требований кредиторов, в который включены требования кредиторов в размере 621 416 831 руб., не удовлетворенные на дату судебного заседания.

Первым собрание кредиторов, состоявшимся 24.01.2020, принято решение обратиться в Арбитражный суд города Москвы с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, об утверждении конкурсного управляющего из числа членов АУ СРО «Северная столица».

В соответствии с частью 1 статьи 75 Закона о банкротстве арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Участники должника в порядке, предусмотренном положениями статьи 75 Закона о банкротстве, с ходатайствами к суду и к собранию кредиторов о введении процедуры финансового оздоровления либо внешнего управления не обращались.

Поскольку должник отвечает признакам банкротства, установленным статьей 3 Закона о банкротстве, и возможность восстановления его платежеспособности в других процедурах банкротства отсутствует, арбитражный суд признает ходатайство первого собрания кредиторов о признании ООО «Горячая линия недвижимости» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства обоснованным и подлежащим удовлетворению.

На основании протокола первого собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего в порядке статьи 45 Закона о банкротстве саморегулируемой организацией представлена кандидатура арбитражного управляющего Муханова В.В. для утверждения его конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника, информация о соответствии арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20, 20.2 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)», а также заявление арбитражного управляющего о его согласии быть утвержденным арбитражным судом в деле о банкротстве ООО «Горячая линия недвижимости».

Поскольку доказательства несоответствия арбитражного управляющего установленным требованиям суду не представлены, арбитражный суд признает необходимым утвердить Муханова В.В. конкурсным управляющим должника.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ, пунктом 1 статьи 59 Закона о банкротстве с ООО «Горячая линия недвижимости» в пользу ГК «Агентство по страхованию вкладов» подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6000 руб.

Руководствуясь статьями 32, 45, 53, 75 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ

РЕШИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью «Горячая линия недвижимости» (ОГРН 1047796046198, ИНН 7708514824) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Горячая линия недвижимости» (ОГРН 1047796046198, ИНН 7708514824) арбитражного управляющего Муханова Виталия Викторовича (член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная столица», ИНН 502009660263, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 18534, почтовый адрес для направления корреспонденции: 123317, г.Москва, ул.Антонова-Овсенко, д.15, стр.1).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Горячая линия недвижимости» (ОГРН 1047796046198, ИНН 7708514824) в пользу государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6000 руб.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства на 15 июля 2020 года в 11 часов 10 минут, которое состоится в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, город Москва, ул. Б. Тульская-17, зал 7072, этаж 7.

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, указанных в пункте 2 статьи 147 Закона о банкротстве, и доказательствами их направления кредиторам и уполномоченному органу, а также ходатайство о продлении срока либо о завершении конкурсного производства.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) через Арбитражный суд города Москвы в месячный срок с даты изготовления в полном объеме, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок.

Судья

Е. Е. Наумкина

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 09.04.2019 12:50:44  
Кому выдана Наумкина Елена Егоровна

## Копии материалов и распечаток, используемых в отчете

[cian.ru/sale/flat/228935597/](https://cian.ru/sale/flat/228935597/)

сегодня, 04:46 423 просмотра, 0 за сегодня

### 5-комн. квартира, 227,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, 7К2 [На карте](#)

Молодежная · 18 мин. пешком М Крылатское · 19 мин. пешком

Кунцевская · 37 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**циан.ипотека**

**Ваши реальные ипотечные ставки**

[Узнать онлайн](#)

**75 000 000 ₹** ↓ 329 960 ₹/м<sup>2</sup>

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)


Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 495 255-45-96**

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

**PRO**

**Kalinka Group**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1999 года  
[Ещё 465 объектов](#)




10 фото

**227,3 м<sup>2</sup>**    **9 из 10**  
Общая    Этаж


029110

Уникальная квартира в самом экологически чистом районе Москвы. В квартире распланировано кухня, гостиная-столовая, три спальни, 2 кабинета, 3 с/у, кладовая, постирочная. Сделан высококачественный ремонт в классическом стиле с использованием дорогостоящих и уникальных материалов. Большое количество окон делает эту квартиру очень светлой и объемной. Окна выходят в тихий двор. Лучшее предложение в комплексе! Единственный дом в данной локации с бассейном.




ЖК «Кутузовский, 12»  
Статусный адрес. Выдача кл  
покупке квартиры машином  
подарок!  
**+7 (495) 431-81-86**

Акция до 30.11.2020. Застройщик Capital Group. Пр. декларавш  
наш дом.рф.



Квартал «Искра-Парк»  
Готовый квартал премиум-к  
Динамо по цене строящегос  
4,6% на весь срок. Скидка 11  
апартамент!  
**+7 (495) 023-78-20**

Ипотека от ПАО ВТБ (лиц. №1000 от 08.07.2015). Первый взн  
Срок кредита до 30 лет, макс. сумма не ограничена. Акция до  
подробнее на [iskra-park.ru](#)



Квартал «Матч Поинт»  
Готовый квартал премиум-к  
Кутузовском. Ипотека от 0,1  
год. Звоните! Скидка 11% на  
**+7 (495) 152-55-21**

Ипотека от 0,1% на первый год от ПАО ВТБ (лиц. №1000 от 08



вчера, 10:41 272 просмотра, 0 за сегодня

## Многокомнатная квартира, 200 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Кунцево, ул. Маршала Тимошенко, 17К2 [На карте](#)

Крылатское · 16 мин. пешком Молодежная · 6 мин. на транспорте

Рабочий поселок · 6 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться

[циан.ипотека](#)

Спец. условия  
на квартиры  
от 5 млн ₽

[Ипотека онлайн](#)

[Онлайн-показ](#)

**78 000 000** ₽ 390 000 ₽/м<sup>2</sup>

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 929 662-63-43**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO

**HomeApp**

Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

[Ещё 888 объектов](#)

**Виктория Долгачёва**  
Нет отзывов



Планировка 22 фото



**200 м<sup>2</sup>**  
Общая

**122 м<sup>2</sup>**  
Жилая

**18,4 м<sup>2</sup>**  
Кухня

**4 из 9**  
Этаж



**Клубный дом Turandot Resid**

Элитный дом в исторической

Готовые квартиры и пентхаус

В/м<sup>2</sup>. Рассрочка 0%

+7 (499) 430-07-12

Рассрочка от застройщика VLR Property Management. 12 мес. 6  
взнос 30%, сумма без ограничений.



**Квартал «Искра-Парк»**

Готовый квартал премиум-кл

Динамо по цене строящегося:

4,6% на весь срок. Скидка 11

апартамент!



**200 м²**  
Общая

**122 м²**  
Жилая

**18,4 м²**  
Кухня

**4 из 9**  
Этаж

Комфортная просторная квартира с качественным ремонтом площадью 200 м² на 4 этаже 9-этажного монолитного дома в современном ЖК бизнес-класса "Ностальгия". Комфортабельный дом возведён по индивидуальному проекту, большая огороженная и охраняемая территория, ландшафтный дизайн двора, подземный и гостевой паркинг, детская площадка и инфраструктура внутри жилого комплекса. Окна выходят на 3 стороны. 2 просторные спальни, 2 детские комнаты, гостиная, столовая, кабинет, 2 гардеробные, 2 санузла. Ремонт выполнен в классическом стиле. Паркет из дуба, итальянские двери и шкафы из массива, сантехника Villeroy&Boch, кухонный гарнитур из Германии оснащенный техникой Miele.

Документы:

1 собственник. Свободная продажа.

Отделка:

С отделкой.

Инфраструктура:

ЖК расположен вблизи Рублёвского шоссе в окружении лесных массивов района Кунцево. От ст. м. "Крылатское" 15 мин. пешком.

Планировка:

Перепланировка отсутствует.

Онлайн-показ

**78 000 000 Р** 390 000 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 929 662-63-43**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO

**HomeApp**

Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

[Ещё 888 объектов](#)



**Виктория Долгачёва**

Нет отзывов



Клубный дом Turandot Resid

Элитный дом в историческом  
Готовые квартиры и пентхаус  
Р/м². Рассрочка 0%

+7 (499) 430-07-12



вчера, 22:12 3 212 просмотров, 1 за сегодня

## 4-комн. квартира, 197 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Звенигородская ул., 9 [На карте](#)

**M** Кунцевская · 3 мин. пешком **M** Пионерская · 18 мин. пешком

**M** Славянский бульвар · 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [✎](#) [↓](#) [🖨](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

**и** [циан.ипотека](#)

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

[Ипотека онлайн](#)



[Планировка](#) [39 фото](#)



### Лучший вход в парк и паркинг!

197 м<sup>2</sup>

Общая

154 м<sup>2</sup>

Жилая

8,6 м<sup>2</sup>

Кухня

2 из 10

Этаж

2000

Построен

**Онлайн-показ**

79 800 000 **₽** ↓ 405 076 **₽/м<sup>2</sup>**

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 903 508-48-15**

**+7 495 799-58-39**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на [отзыв](#) после звонка

**PRO**

### СТРОЙРИЭЛТИ

Агентство недвижимости

На рынке с 2003 года

[Ещё 39 объектов](#)



«Вестердам» — нов  
Комфорт-класс от  
метро! Яблоневый  
Престижный р-н! М  
шоссе. Ипотека 5,5  
+7 (495) 186-02-56

Застройщик АО «ИНТЕКО». Проектная декларация н  
от ПАО Банк «ФК Открытие». Лицензия №2209 от 24  
«Государственная поддержка 2020». Первый взнос от  
сумма до 12 000 000 р.



ЖК «Режиссер»  
Старт продаж! ЖК  
класса у ВДНХ. Со  
инфраструктура д  
12 мин до м. Ботан  
+7 (495) 104-66-32

Застройщик «ФСК Режиссер». Проектная деклараци  
наш.дом.рф

## Лучший вход в парк и паркинг!

**197 м<sup>2</sup>** **154 м<sup>2</sup>** **8,6 м<sup>2</sup>** **2 из 10** **2000**  
 Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Респектабельная и просторная квартира в малонаселенном клубном доме класса А у входа в Суворовский парк. Уникальный зеленый микрорайон с отличной экологией! Москва река и Крылатские холмы в непосредственной близости. Окна выходят на придомовой сквер. Оазис тишины и покоя в престижном Западном округе.

Интерьер выполнен по авторскому проекту в американском стиле. Квартира в очень хорошем состоянии, готова к проживанию.

Использованы качественные дорогие отделочные материалы. Квартира оснащена всем необходимым: от домашнего кинотеатра до многоуровневой системой фильтрации воды. Все до мелочей создавалось для себя. Полностью готова к проживанию.

Грамотная планировка внутреннего пространства:

1. Просторная гостиная столовая, соединяющаяся с отлично оборудованной отдельной кухней (2.) и кабинетом (3.) 4.

Личное пространство, состоящее из 3-х изолированных спален с 2 полноценными ванными комнатами.

5. Около входа - гардеробная комната и подсобное помещение.

6. Две просторные лоджии (зимний сад), панорамные окна.

Дом расположен на собственной огороженной охраняемой территории. Просторное парковочное место в подземном паркинге (не включено в цену). При доме наземная гостевая парковка.

Вход в парк практически с территории дома. В парке имеются детские площадки, тренажерные комплексы, велодорожки, великолепные условия для досуга и спорта. В шаговой доступности - детские сады, школа, спортивные сооружения олимпийского резерва. Прямая продажа первым

собственником.

Звоните, покажем квартиру в удобное Вам время.

Онлайн-показ

**79 800 000 Р** ↓ 405 076 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 903 508-48-15**

**+7 495 799-58-39**

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

PRO

**СТРОЙРИЭЛТИ**

Агентство недвижимости

На рынке с 2003 года

Ещё 39 объектов

СТРОЙ



«Вестердам» — новый ЖК В ЗАО Комфорт-класс от 8,9 млн Р! 5 ми метро! Яблоневый сад, закрытый Престижный р-н! Метро Аминьев шоссе. Ипотека 5,5%. +7 (495) 186-02-56

Застройщик АО «ИНТЕКО». Проектная декларация на наш дом, рф. | от ПАО Банк «ФК Открытие». Лицензия №2209 от 24.11.2014. Прог «Государственная поддержка 2020». Первый взнос от 15%, срок до | сумма до 12 000 000 р.

РАССЕЛЕНИЕ  
АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

МОДЕРНИЗАЦИЯ  
ЖИЛЬЯ

КАПИТАЛЬНЫЙ  
РЕМОНТ МКД

ЖИЛИЩНЫЙ  
ФОНД

КОММУНАЛЬНАЯ  
ИНФРАСТРУКТУРА

Главное / Жилищный фонд

Пример поиска дома: Нижегородская область Нижний Новгород Мира 12

НАЙТИ

г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 7, к. 2




Источники информации: АНОСБ

Площадь дома: 18 587,00 кв.м  
Этажей: 10  
Год ввода в эксплуатацию: 1997



← → ↻ 🏠 reformagb.ru/nghouse/profile/view/7962879

 👤 Личный кабинет

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ
МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД
ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД
КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
🏠 Главная

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

**Паспорт** ▾

Общие сведения

Конструктивные элементы дома

Инженерные системы

Лифты

Приборы учета

Управление >


Отчеты по управлению >

История управления

Год постройки:	1997
Год ввода дома в эксплуатацию:	1997
Серия, тип постройки здания:	Индивидуальный проект
Тип дома:	Многоквартирный дом
Способ формирования фонда капитального ремонта:	На специальном счете организации
Дом признан аварийным:	Нет
<b>Количество этажей:</b>	
наибольшее, ед.	10
наименьшее, ед.	1
Количество подъездов, ед.	4
Количество лифтов, ед.	4
<b>Количество помещений, в том числе:</b>	

↑

← → ↻ 🏠 info@magik.ru/myhouse/profile/view/7862879 ☆ 📄 🏠 📍 📱 📧

 [Личный кабинет](#)

[РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ](#)
[МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ](#)
[КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД](#)
[ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД](#)
[КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА](#)
[Распределитель](#)

---

[ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД](#)
[КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД](#)

---

**Количество помещений, в том числе:**

общее, ед.	82
жилых, ед.	77
нежилых, ед.	5

---

**Общая площадь дома, в том числе, кв.м:**

общая площадь, кв.м	18 587,00
общая площадь жилых помещений, кв.м	11 932,00
общая площадь нежилых помещений, кв.м	6 665,00
общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м	868,00

---

**Общие сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом:**

площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, кв.м	8 730,00
площадь парковки в границах земельного участка, кв.м	Не заполнено
Кадастровый номер	77:07:0001002

---

**Элементы благоустройства:**

детская площадка	имеется
------------------	---------

[↑](#)



reformagkh.ru/my/foam/profile/view/7862879#content

Личный кабинет

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ    МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ    КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД    ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД    КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА    [Расширить возможности](#)

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД    КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

**Паспорт** ▾

- Общие сведения
- Конструктивные элементы дома
- Инженерные системы
- Лифты
- Счетчики учета
- Управление >
- Отчеты по управлению >
- История управления

**Фундамент**

Тип фундамента: Иной

**Стены и перекрытия**

Тип перекрытий: Железобетонные

Материал несущих стен: Монолитные

**Подвал**

Площадь подвала по полу, кв.м: 1 209,20

**Мусоропроводы**

Количество мусоропроводов, ед: 0

**Фасад**

Тип фасада: Иной

**Крыши**

Тип крыши: Плоская

Тип кровли: Из рулонных материалов

↑

reformagsh.ru/myhouse/profile/view/7862679/content

← Личный кабинет

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ    МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ    КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЬЯ    ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД    КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА    [Канализация](#)    [Водоотведение](#)

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД    КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЬЯ

**Паспорт**

Общая сведения  
Конструктивные элементы дома  
Инженерные системы  
Лифты  
Приборы учета

Управление

Отчеты по управлению

История управления

**Система электроснабжения**  
Тип системы электроснабжения: Центральное  
Количество вводов в дом, шт: 2

**Система теплоснабжения**  
Тип системы теплоснабжения: Центральное

**Система горячего водоснабжения**  
Тип системы горячего водоснабжения: Открытый с отбором горячей воды на горячее водоснабжение от тепловой сети

**Система холодного водоснабжения**  
Тип системы холодного водоснабжения: Центральное

**Система водоотведения**  
Тип системы водоотведения: Центральное  
Объем выгребных ям, куб. м: 0.00

**Система газоснабжения**  
Тип системы газоснабжения: Опугует

**Система вентиляция**  
Тип системы вентиляции: Вытяжная вентиляция

**Система пожаротушения**  
Тип системы пожаротушения: Пожарный кран

**Система водосток**  
Тип системы водосток: Внутренние водостоки



и реализация региональных программ капитального ремонта

[Подать обращение](#)  [Добавить сообщение](#) [Посмотреть все >](#)

**ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД**

- Паспорт** ▾
- Общие сведения
- Конструктивные элементы дома
- Инженерные системы
- Лифты**
- Приборы учета

Номер лифта	Номер подъезда	Тип лифта	Год ввода в эксплуатацию
1	1	Грузовой	1997
2	1	Грузо-пассажирский	1997
3	1	Грузо-пассажирский	1997
4	1	Грузо-пассажирский	1997

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:07:0001002:5967
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.05.2012
Этаж:	10
Площадь ОКС'а:	291,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	69395442,53
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Крылатские Холмы, д 7, корп 2, кв 79
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение, Жилые помещения
Дата обновления информации:	30.12.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	79
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77/007-77/007/002/2016-1013/2 от 29.02.2016 (Собственность)	№ 77-77/007-77/007/002/2016-1014/1 от 29.02.2016 (Залог в силу закона) № 77:07:0001002:5967-77/003/2019-1 от 04.07.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
<a href="#">» Найти объект на публичной кадастровой карте</a> <a href="#">» Сформировать запрос</a>	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	





вчера, 01:26 428 просмотров, 2 за сегодня

## 4-комн. квартира, 300 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Крылатское, ул. Крылатские Холмы, 7К2 На карте

Молодежная

В избранное



Пожаловаться

Циан ипотека

Спец. условия  
на квартиры  
от 5 млн ₽

Ипотека онлайн

152 415 000 ₽ 508 050 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 903 105-94-40

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

Написать сообщение

PRO

Метриум-Премиум Городская  
недвижимость

Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года

Ещё 319 объектов



ЖК «Акватория»

Квартиры с отделкой от 16.2 мл  
Ипотека от 3.1%. Последние вид  
квартиры в продаже  
+7 (499) 283-03-32

Застройщик ООО «Акватория». Пр. декларация на aquatoria.com и наш.дом.рф. Ипотека от ПАО «Сбербанк». Лиц. №1481 от 11.08.21  
Ставка 3.1% на первые два года кредитования, далее 6,1%. ПВ от до 20 лет. Сумма до 12 млн руб. Подробности по ссылке aquatoria.com/news/4089/



ЖК «Архитектор»

Старт продаж! Квартиры бизнес ЮЗАО. В окружении 5 парков и престижных ВУЗов. Собственная благоустроенная территория и продуманная инфраструктура  
+7 (495) 106-34-62

Застройщик «ФСК Архитектор». Проектная декларация на наш.до www.fsk.ru



Клубный дом SOHO+NOHO

Скидка 15% на машиноместо при покупке апартаментов. Виды на Москву. Ключи в 2020 г



19 фото



300 м<sup>2</sup>

Общая

9 из 9

Этаж

Лот: 20268 Предлагается прекрасная 4-комнатная квартира в экологически чистом районе Москвы. Интерьер квартиры выполнен в современном стиле с использованием качественных натуральных материалов. Квартира полностью укомплектована мебелью, оборудована современной бытовой техникой и готова к проживанию. Функциональная планировка включает в себя кухню-гостиную с камином, 3 спальни, 2 санузла, хамам, балкон, лоджию. Из окон квартиры открываются панорамные виды на Москву. В комплексе огороженная территория, подземный и наземный паркинг, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Удобная транспортная доступность и развитая инфраструктура района сделают проживание в квартире еще более комфортным

## Продажа 5-комнатной квартиры, улица Крылатские Холмы, 7к2



**98 000 000 руб.** (337 931 р./м<sup>2</sup>) Ипотека

Адрес: Москва, Западный административный округ, Крылатское район, ул. Крылатские Холмы, 7к2

[Показать на Яндекс.Карте](#)

### Объявление снято с показа

Ближайшая ст. метро:

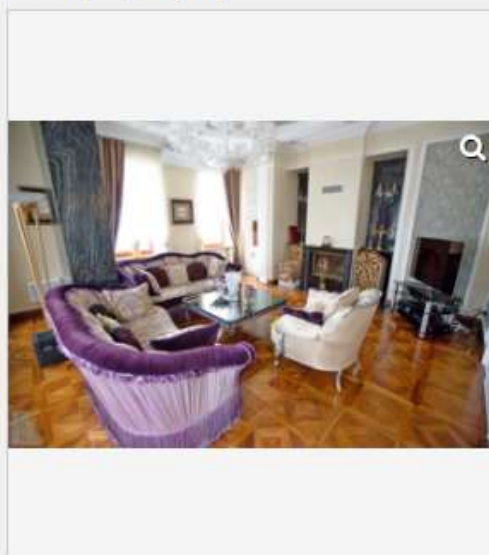
■ Молодежная

Общая Жилая Кухня

290 м<sup>2</sup> 190 м<sup>2</sup> 44.8 м<sup>2</sup>

- 10 этаж 10-этажного дома
- Основание права собственности: купля/продажа
- Статус продажи: Прямая продажа
- Санузел: совмещенный
- Ремонт: евроремонт
- Тип комнат: изолированные
- Тип дома: монолитный
- Наличие лифта: да
- Наличие мусоропровода: да
- Наличие паркинга: да

### Фотографии (10)

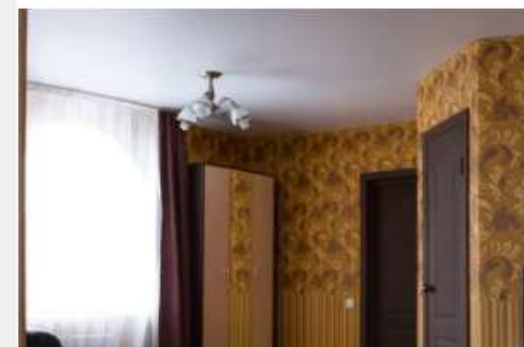


Добавлено: 06.06.2020

Обновлено: 08.09.2020

**Гостиница «Астория»  
в Нефтекамске**

[hotelnef.com](http://hotelnef.com)



### Описание



### Описание

Великолепная 5-комнатная квартира с панорамными видами на Москву, общая площадь 290 кв. м в элитном жилом комплексе "Крылатские Холмы". Дом монолитный 10-этажный, современный с огороженной территорией и подземным паркингом. В квартире выполнен дизайнерский ремонт, тщательно продуманные нюансы и детали интерьера, не перегружая и не утомляя, соединяют дорогой и респектабельный ампиризм и итальянский Ренессанс в этой роскошной современной квартире. Высококачественная отделка редкими сортами с эксклюзивной обработкой мрамора и красного дерева будут подтверждением изысканного вкуса хозяев, а также вносят в облик дома нотки благородства и утонченности. В квартире идеально спланированное пространство: холл (43, 7 кв. м), кабинет с дубовой лестницей с выходом на открытую террасу (32, 2 кв. м), спальня (23, 3 кв. м), спальня (24,3 кв.м) + гардеробная (14,5 кв.м), спальня (24,8 кв.м), основной с/у (13,5 кв.м), гостевой с/у (9,5 кв.м), кухня-столовая (44,8 кв.м) + гостиная оборудована изысканным камином (35,8 кв.м), высота потолков - 4м. В комплексе несколько уровней охраны с видеонаблюдением, что позволяет обеспечить безопасность спокойное проживание жителей элитного дома, собственная служба эксплуатации, презентабельная входная группа, при отделке холлов использованы натуральный камень и ценные породы дерева. Имеется подземный паркинг, гостевая парковка, ресторан, кафе, банк, фитнес-центр с бассейном и сауной, детская площадка. Район расположения комплекса имеет развитую инфраструктуру и хорошую транспортную доступность. Трудно найти настолько экологически чистое место, к тому же в престижном районе. В пешей доступности расположена лесопарковая зона, парк-заповедник "Крылатские Холмы" с горнолыжным спуском, подъемниками и знаменитым чистейшим родником, а также прогулочные аллеи и олимпийский велотрек. Рядом расположена частная школа Бакалавр. В стоимость включено машиноместо в подземном паркинге. Адрес: Москва, Крылатские Холмы, д. 7, к.2, р-н Крылатское. Больше фотографий и видео - по запросу. AFY-327560857

### Межкомнатные перегородки

[balkonsar.ru](http://balkonsar.ru)







Диплом является государственными документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 358



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 688000

Настоящий диплом выдан

*Андрею Игоревичу Щербецу*

в том, что он(а) с *21.марта.2014* г. по *01.сентяб.2014*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Академии*

*экономического менеджмента*

*России, получившей статус и права*

по *программе профессиональной*

*квалификации "Специалист*

*предпринимательства (бухгалтер)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *01.сентяб.2014*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Щербеца*

*Андрея Игоревича*

(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *бухгалтер*

*специальности "предприниматель (бухгалтер)"*



Город *Москва*





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Щердину Андрею Юрьевичу  
 в том, что он(а) с 01 сентября 2007 г. по 30 сентября 2007 г.  
 повышил(а) свою квалификацию в (на) НОУ, Московский финансово-промышленной академии (МФПА)  
 по программе "Оценочная деятельность"

Свидетельство является удостоверением документом  
 о повышении квалификации

в объеме 104 часа  
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошла(а) стажировку в (на) нет  
 (интеримская практика)  
 выполнена(а) работы по теме нет  
 (проектная тема)



Щердин  
 Секретарь (директор)

Город Москва год 2007

МФПА Госрег. 0321

Регистрационный номер 0321



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Щербини

Фамилия И.О. (полностью)

Андрею Норвичу

в том, что он(а) с 15 сентября 2010г. по 21 октября 2010г.

получил(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московская

финансово-промышленная академия"

по программе

"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов

За время обучения сдать(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Цитовый комплексный экзамен		ОТЛИЧНО

Прошел(а) стажировку в (на) НЕТ

(наименование организации)

выполнил(а) итоговую работу по теме НЕТ

(наименование темы)



Ректор (подпись)

Секретарь

Москва от 2010

*[Handwritten signature]*

МФР Госком. 0296

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 321



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400405280

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**0426**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**03 октября 2013 года**

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ЩЕРБИН**

**Андрей Юрьевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»**

**по программе «Оценочная деятельность»**

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

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

Итоговая работа на тему: **Нет**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**642403074437**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер  
**0617**

Город  
**Саратов**

Дата выдачи  
**31 августа 2016 года**

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Щербин Андрей Юрьевич**  
за время обучения в период  
с 01 августа 2016 года по 31 августа 2016 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Учебно-методический центр "Интеллект"  
Федерального государственного бюджетного образовательного  
учреждения высшего образования "Саратовский государственный  
технический университет имени Гагарина Ю.А." по программе  
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" в объеме 108 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

Базовые дисциплины	28	зачтено
Дисциплины специальности	64	зачтено
Курс по выбору	16	зачтено

Итоговая работа на тему:

**"Управление оценочной деятельностью с  
использованием передового зарубежного опыта"**





**ПОЛИС № 0720 PL 0026**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**при осуществлении оценочной деятельности**

При заполнении Полиса нужное отметить , ненужное зачеркнуть  или исключить

г. Саратов

"2" сентября 2020 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника отдела корпоративных продаж Саратовского филиала Синичкиной Елены Евгеньевны, действующей на основании Положения о Филиале и доверенности № 07-104/19 от «06» декабря 2019г. с одной стороны, и Щербин Андрей Юрьевич, именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "18" августа 2020 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. <b>Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-некоммерческого партнерства оценщиков «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
2. <b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. <b>Страховые случаи</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. <b>Срок действия договора страхования</b>	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 сентября 2020 года и действует 1 год, до 09 сентября 2021 года. Последствия неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или очередного страхового взноса – при уплате премии в рассрочку) указаны в п. 10.1 настоящего Полиса. Страховщик информирует Страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений следующим способом: по электронной почте 601301@mail.ru
5. <b>Страховая сумма: - размер - порядок установления</b>	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Агрегатная.
6. <b>Лимиты ответственности</b>	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
7. <b>Страховая премия (размер)  Порядок уплаты:  Первый / единовременный взнос:  Остальные взносы:</b>	7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. <input type="checkbox"/> единовременно <input checked="" type="checkbox"/> в рассрочку уплачиваются в сроки: - первый взнос в размере 1 875,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят пять ) рублей 00 копеек (уплачен по п/п № 278 от 31.08.2020г.); - второй взнос в размере 1 875,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят пять ) рублей 00 копеек, уплачивается до 08.11.2020 г.; - третий взнос в размере 1 875,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят пять ) рублей 00 копеек, уплачивается до 06.02.2021 г. - четвертый взнос в размере 1 875,00 (Одна тысяча восемьсот семьдесят пять ) рублей 00 копеек, уплачивается до 09.05.2021 г. Датой уплаты страховой премии (или страхового взноса при уплате в рассрочку)



	<p>считается дата поступления денежных средств на расчетный счет - при безналичных расчетах.</p> <p>При "страховании в эквиваленте" страховая премия (или страховой взнос при уплате в рассрочку) уплачивается в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату перечисления страховой премии (страхового взноса) по безналичному расчету.</p>
<p>8. Страховые выплаты</p>	<p>В соответствии с Правилами.</p> <p>При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <a href="https://www.sogaz.ru">https://www.sogaz.ru</a></p> <p>8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.</p> <p>8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;</li> <li>– уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.</li> </ul> <p>Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.</p> <p>8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:</p> <p>8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 5 рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;</p> <p>8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.</p> <p>8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.</p> <p>8.4. При "страховании в эквиваленте" страховая выплата производится в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты.</p> <p>8.5. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).</p>
<p>9. Внесение изменений и прекращение договора страхования</p>	<p>В соответствии с Правилами</p>



10. Прочие условия

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в



	<p>соответствии с пп. "а" – "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.</p> <p>10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).</p> <p>10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте</p> <p>10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.</p> <p>При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.</p> <p>10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.</p>
<p>11. <b>Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса</b></p>	<p>Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015г. Страховщика. Экземпляр Правил вручен Страхователю.</p> <p>Приложение 2. Заявление на страхование от "18" августа 2020г.</p> <p>Приложение 3. Копия паспорта.</p> <p>Приложение 4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Страхователь</b></p> <p style="text-align: center;">Правила вручены Страхователю <b>Щербин Андрей Юрьевич</b></p> <p>Паспортные данные: Паспорт серия 6303 № 166016, выдан 26.07.2002г. Отделом Внутренних дел Кировского р-на гор. Саратова Дата рождения 16.09.1981г. Место рождения гор. Саратов Адрес места регистрации: Саратовская обл., г. Саратов, пр.50 лет Октября, д. 17, кв. 124</p> <p style="text-align: right;">/ Щербин А.Ю. /</p> <p>М.П. (подпись)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Страховщик</b></p> <p style="text-align: center;"><b>АО «СОГАЗ»</b></p> <p>Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 10 Местонахождение Саратовского филиала: 410600, г. Саратов, ул. Большая Казачья, д. 17/39 e-mail Reception.Saratov@sogaz.ru Телефон: (8452) 57-40-01, 57-40-03 ИНН 7736035485 КПП 997950001 ОГРН 1027739820921 Р/с 40701810899010070001 в банке ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ» г. Москва, БИК 044525220 № сч 30101810145250000220, Код по ОКВЭД 68.12 Код по ОКПО 34196380</p> <p style="text-align: right;">/ Синичкина Е.Е. /</p> <p>М.П. (подпись)</p>
--	---



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004021-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Щербину Андрею Юрьевичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 21 г.





002541 - KA1



**ПОЛИС № 0720 PL 0024**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**при осуществлении оценочной деятельности**

При заполнении Полиса нужно отметить  , ненужное зачеркнуть  или исключить

г. Саратов

"2" сентября 2020 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника отдела корпоративных продаж Саратовского филиала Синичкиной Елены Евгеньевны, действующей на основании Положения о Филиале и доверенности № 07-104/19 от «06» декабря 2019г. с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Средневолжская оценочная компания», именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице директора Щербина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "23" августа 2020 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 сентября 2020 года и действует 1 год, до 9 сентября 2021 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу. Последствия неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или очередного страхового взноса – при уплате премии в рассрочку) указаны в п. 10.1 настоящего Полиса. Страховщик информирует Страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений следующим способом: по электронной почте 601301@mail.ru
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. Агрегатная.
6. Лимиты ответственности	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.



<p>7. <b>Страховая премия (размер)</b></p> <p><b>Порядок уплаты:</b></p> <p><b>Первый / единовременный взнос:</b></p> <p><b>Остальные взносы:</b></p>	<p>30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек.  <input type="checkbox"/> единовременно <input checked="" type="checkbox"/> в рассрочку</p> <p>- первый взнос в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек (уплачен по п/п № 278 от 31.08.2020г.);</p> <p>- второй взнос в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, уплачивается до 08.11.2020 г.;</p> <p>- третий взнос в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, уплачивается до 06.02.2021 г.</p> <p>- четвертый взнос в размере 7 500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, уплачивается до 09.05.2021 г.</p> <p>Датой уплаты страховой премии (или страхового взноса при уплате в рассрочку) считается дата поступления денежных средств на расчетный счет страховщика.</p> <p>При "страховании в эквиваленте" страховая премия (или страховой взнос при уплате в рассрочку) уплачивается в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату перечисления страховой премии (страхового взноса) по безналичному расчету.</p>
<p>8. <b>Страховые выплаты</b></p>	<p>В соответствии с Правилами.</p> <p>При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <a href="https://www.sogaz.ru/">https://www.sogaz.ru/</a>.</p> <p>8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.</p> <p>8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;</li> <li>- уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.</li> </ul> <p>Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.</p> <p>8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:</p> <p>8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;</p> <p>8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.</p> <p>8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.</p> <p>8.4. При "страховании в эквиваленте" страховая выплата производится в рублях по</p>



	<p>курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты.</p> <p>8.5. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).</p>
<p>9. Внесение изменений и прекращение договора страхования</p>	<p>В соответствии с Правилами</p>
<p>10. Прочие условия</p>	<p>10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:</p> <p>10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».</p> <p>а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).</p> <p>Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.</p> <p>Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.</p> <p>При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.</p> <p>б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.</p> <p>10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».</p> <p>10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».</p> <p>а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).</p> <p>Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.</p> <p>При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.</p> <p>б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению</p>



сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте 601301@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путём переговоров. При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

**11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса**

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015г. Страховщика. Экземпляр Правил вручен Страхователю.

2. Заявление на страховании от "19" августа 2020 г.

3. Список оценщиков.

4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации.

**Страхователь**

Правила вручены Страхователю

**ООО "Средневолжская оценочная компания"**

Юридический адрес: Российская Федерация, 410056, Саратовская область, город Саратов, Рабочая улица, дом 40/60

Местонахождение: Российская Федерация, 410056, Саратовская область, город Саратов, Рабочая улица, дом 40/60

ИНН 6453076320, КПП 645401001

р/с 40702 8109 56 11011 1514

в Поволжском банке ПАО "Сбербанк"

к/с 30101810200000000607

БИК 043601607

Телефон: 8 (8452) 601-301

**Страховщик**

**Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности"**

Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г.

Москва, проспект Академика Сахарова, д. 10

Местонахождение Саратовского филиала: 410600, г.

Саратов, ул. Большая Казачья, д. 17/39

e-mail Reception.Saratov@sogaz.ru

Телефон: (8452) 57-40-01, 57-40-03

ИНН 7736035485

КПП 997950001

ОГРН 1027739820921

Р/с 40701810899010070001 в банке

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ»

г. Москва,

БИК 044525220

к/с 30101810145250000220,

Код по ОКВЭД 65.12

Код по ОКПО 34196380

Директор

/ Щербин А.Ю. /

(подпись)



Начальник отдела корпоративных продаж Саратовского филиала

Синякина Е.Е. /

(подпись)



