

ООО "ОЦЕНКА И ПРАВО"

119634, г. Москва, ул. Лукинская, д. 8, к. 3, кв. 103

ОГРН: 1067746802397 от 11.07.2006 г.

ИНН/КПП: 7713591165 / 772901001

Тел: (495) 646-03-89

Эл. почта: info@ocenkaipr.ru

Веб-сайт: <http://www.ocenkaipr.ru/>



ОТЧЁТ № 150822-3/1

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

141801 МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ДМИТРОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ДМИТРОВ, Г. ДМИТРОВ, УЛ. СПАССКАЯ, ДОМ 6А, КВ. 479

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

15 АВГУСТА 2022 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

15 АВГУСТА 2022 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТ МСК»,



ОЦЕНКА . МОВІ

г. Москва, 2022 год

Содержание

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Общие сведения и выводы | 3 |
| 1.1 | Основные факты и выводы | 3 |
| 1.2 | Задание на оценку | 4 |
| 1.3 | Сведения об оценщиках | 5 |
| 1.4 | Сведения о заказчике | 6 |
| 1.5 | Принятые при проведении оценки допущения | 6 |
| 1.6 | Применяемые стандарты оценочной деятельности | 7 |
| 1.7 | Термины и определения | 7 |
| 1.8 | Использованные материалы | 8 |
| 2 | Описание Объекта оценки | 9 |
| 2.1 | Характеристика местоположения объекта оценки | 9 |
| 2.2 | Общая характеристика здания | 9 |
| 2.3 | Характеристика объекта оценки | 10 |
| 3 | Анализ рынка объекта оценки | 11 |
| 4 | Описание процесса, подходов и методов оценки | 14 |
| 4.1 | Этапы проведения оценки | 14 |
| 4.2 | Анализ наиболее эффективного использования | 14 |
| 4.3 | Расчёт рыночной стоимости затратным подходом | 15 |
| 4.4 | Расчёт рыночной стоимости доходным подходом | 15 |
| 4.5 | Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом | 16 |
| 4.5.1 | Выбор и описание объектов-аналогов | 17 |
| 4.5.2 | Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения | 19 |
| 4.5.3 | Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода | 25 |
| 5 | Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости | 28 |
| 8 | Копии объявлений о продаже объектов-аналогов | 29 |
| 9 | Документы на объект оценки | 31 |
| 10 | Документы оценщиков | 38 |

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

| | |
|---|--|
| Основание для проведения оценки | Договор №1508022-3 на проведение оценки от 15.08.2022 г. |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | Объект оценки: Трёхкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 83,6 м ² , расположенная по адресу: Московская обл., Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, г. Дмитров, ул. Спасская, дом 6А, кв. 479, кадастровый (условный) номер: 50:04:0010903:2289. |
| Сведения о правообладателях объекта оценки | Общество с ограниченной ответственностью "Инвест МСК", ИНН: 9725027126, ОГРН: 1197746746856 |
| Сведения об имущественных правах | Право требования |
| Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки | Не зарегистрировано |
| Дата осмотра объекта оценки | 15 августа 2022 года |
| Дата оценки | 15 августа 2022 года |
| Дата составления отчета | 15 августа 2022 года |
| Дата (период) проведения оценки | 15 августа - 15 августа 2022 года |
| Официальный курс доллара США на дату оценки | 60,8993 руб./долл. США |
| Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке: | |
| Затратный подход | Не применялся. Обоснованный отказ. |
| Сравнительный подход | 8 607 000 руб. |
| Доходный подход | Не применялся. Обоснованный отказ. |
| Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления: | |
| Рыночная стоимость | 8 607 000 (Восемь миллионов шестьсот семь тысяч) рублей 141 300 (Сто сорок одна тысяча триста) долларов США |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения |

Оценку выполнили, и подготовили отчёт оценщики: _____ **Логинова Э.Л.**

_____ **Тагин Е.В.**

Отчёт утвердил руководитель: _____ **Тагин Е.В.**

1.2 Задание на оценку

| | |
|---|--|
| Объект оценки | Трёхкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 83,6 м ² , расположенная по адресу: Московская обл., Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, г. Дмитров, ул. Спасская, дом 6А, кв. 479, кадастровый (условный) номер: 50:04:0010903:2289. |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | Не имеет составных частей. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | Трёхкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 83,6 м ² , расположенная по адресу: Московская обл., Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, г. Дмитров, ул. Спасская, дом 6А, кв. 479. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 7 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта. |
| Имущественные права на Объект оценки | Право требования |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав | Право требования. Обременения: Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для купли-продажи |
| Допущения, на которых основывается оценка | Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость. |
| Вид представления итоговой стоимости | Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. |
| Дата оценки | 15 августа 2022 года |
| Дата составления отчета | 15 августа 2022 года |
| Дата (период) проведения оценки | 15 августа - 15 августа 2022 года |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра | Отсутствуют. |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки. |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов | Отсутствует. |

1.3 Сведения об оценщике

| Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком | |
|---|---|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью "ОЦЕНКА И ПРАВО" |
| ОГРН, дата присвоения ОГРН | 1067746802397 от 11.07.2006 |
| Юридический адрес организации | 119634, г. Москва, ул. Лукинская, д. 8, к. 3, кв. 103 |
| Адрес для корреспонденции | 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 7 |
| Контактная информация | Телефон: (495) 646-03-89, эл. почта: info@ocenkaipr.ru, веб-сайт: http://www.ocenkaipr.ru/ |
| Банковские реквизиты | ИНН 7713591165, КПП 772901001, р/с 40702810400000004885, к/с 30101810000000000201 в ОАО АКБ «Авангард» г. Москва, БИК 044525201 |
| Сведения о страховании ответственности | гражданская ответственность застрахована САО «РЕСО-Гарантия» на страховую сумму в 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (Полис страхования ответственности № 922/2213066383. Срок действия с 00 часов 00 минут 12.07.2022 г. по 24 часа 00 минут 11.07.2023 г.) |
| Сведения об оценщиках | |
| ФИО | Логинова Эльвира Леонидовна |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации | СРО "АРМО", рег. №490, . |
| Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности | Московский государственный технический университет "МАМИ" Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426949 от 24.12.2003 Программа: "Оценка стоимости предприятий(бизнеса)" |
| Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат по направлению Оценка недвижимости № 022569-1 от 25.06.2021 выдан ФБУ "Федеральный ресурсный центр " действителен до 25.06.2024 |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет | 19 лет |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | САО "РЕСО-Гарантия" Москва, ул. нагорный проезд, д. 6 Лицензия: С 1209 77 и П 1209 77 Номер договора 922/2167066856 Срок действия 27.04.2022 26.04.2023 сумма 3 000 000 |
| Контактная информация | Телефон: 9268125070; эл. почта: info@ocenkaipr.ru |
| Место нахождения оценщика | 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 7 |
| ФИО | Тагин Евгений Валерьевич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации | НП "СРО АРМО", рег. №489, . |
| Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности | Диплом ПП№070498, выдан 14 мая 2004 г. Финансовой академии при Правительстве РФ, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса) |
| Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025447-1 от 15.07.2021 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет | 18 лет |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Страховой полис: 922/2167061446, выданный САО «РЕСО-Гарантия, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 27 апреля 2022 г. по 26 апреля 2023 г. |
| Контактная информация | Телефон: (495) 646-03-89; эл. почта: info@ocenkaipr.ru |
| Место нахождения оценщика | 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 7 |

| | |
|--|--|
| Независимость оценщиков и юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор | Оценщики и ООО "ОЦЕНКА И ПРАВО" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались. |

1.4 Сведения о заказчике

| | |
|--|--|
| Наименование организации полное | Общество с ограниченной ответственностью «Инвест МСК», |
| ОГРН, дата присвоения ОГРН | 1197746746856, Invalid Date |
| ИНН/КПП | 9725027126 / 770601001 |
| Юридический адрес | 119049, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, ул.Донская, д.29/9, стр.1, офис 01 |
| Фактический адрес | 119049, г.Москва, ул.Донская, д.29/9, стр.1, оф. 01 |

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

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

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО "АРМО";

1.7 Термины и определения

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

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

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

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

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№135-ФЗ).

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

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

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

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

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

1.8 Используемые материалы

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 7):

1. Выписка из ЕГРН от 30.12.2021
2. Технический паспорт жилого помещения

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

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

| | |
|--|---|
| Адрес | 141801 Московская обл., Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, г. Дмитров, ул. Спасская, дом 6А, кв. 479 |
| Расстояние от метро | 4 мин. транспортом от ст. метро «ж/д Каналстрой» |
| Объекты транспортной инфраструктуры | Нет информации |
| Обеспеченность обществ. транспортом | Нет информации |
| Близость к транспортным магистралям | Большое бетонное кольцо (А-108) - 0,7 км; Дмитровское шоссе - 3,4 км; |
| Преобладающая застройка микрорайона | Многоэтажная |
| Плотность застройки | Средняя |
| Объекты социальной инфраструктуры | Школа, детский сад, магазин, аптека |
| Объекты промышленной инфраструктуры | Не обнаружено |
| Придомовая территория | Придомовая территория благоустроена |
| Дополнительная существенная информация | Отсутствует |

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

2.2 Общая характеристика здания

| | |
|-----------------------------|---|
| Год постройки | 2018 |
| Возраст здания, лет | 4 |
| Срок службы, лет | 150 |
| Группа капитальности | 1 |
| Остаточный срок службы, лет | 146 |
| Физический износ, % | 3% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2022 - 2018) / 150 \times 100\% = 3\%$ |
| Кол-во этажей в здании | 15 |
| Тип/планировка здания | Монолитный |
| Материал стен | Монолитный железобетон |
| Материал перекрытий | Железобетонные плиты |
| Материал фундамента | Железобетонный |
| Наличие подвала | Есть |
| Лифт | Есть |

| | |
|---|---|
| Системы безопасности | Домофон |
| Тип парковки | Организованная парковка возле дома |
| Состояние подъезда | Хорошее |
| Информация об аварийности здания | Здание находится в хорошем состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются. |
| Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | По данным сайта flatinfo.ru/ в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит. |
| Дополнительная информация о здании | Отсутствует |

Источники информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9368095>

2.3 Характеристика объекта оценки

| | |
|--|---|
| Количество комнат | 3 |
| Этаж | 15 |
| Общая площадь с учётом летних помещений, м ² | 86,5 |
| Общая площадь без учёта летних помещений, м ² | 83,6 |
| Жилая площадь, м ² | 75,6 |
| Площадь кухни, м ² | 47,5 |
| Вспомогательные помещения | 8 |
| Балкон/лоджия, площадь | лоджия |
| Высота потолков | 2,75 |
| Состояние внутренней отделки | Без отделки |
| Необходимые ремонтные работы | |
| Вид из окон | Во двор |
| Оконные проемы | Пластиковые стеклопакеты |
| Дверные проемы | Входная дверь - металлическая |
| Санузел | Раздельный |
| Коммуникации и инженерные системы | Электроснабжение, водопровод, канализация, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, центральное отопление |
| Кухонная плита | Не установлена, предполагается к установке электрическая |
| Наличие перепланировки | Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ. |
| Текущее использование объекта | Жилое помещение |
| Дополнительная существенная информация | Отсутствует |

Источники информации: технический паспорт жилого помещения

3 Анализ рынка объекта оценки

3.1 Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в регионе оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На неделе с 9 по 15 июля 2022 г. снижение цен ускорилось до -0,17%. В годовом выражении темпы инфляции снизились до 15,39% г/г. Основной вклад в ускорение дефляции внесло удешевление продовольственных товаров (-0,42%) за счет снижения цен как на плодоовощную продукцию, так и на другие продукты питания. Также продолжилось снижение цен в сегменте непродовольственных товаров (-0,09%). В сегменте регулируемых и туристических услуг фиксируется околонулевой рост цен (0,03%) на фоне снижения цен на авиабилеты

| | 2022 год на 15 июля | | | | | | | 2021 год |
|--|------------------------|-------|--------------------|-------------|------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| | Вес, % | г/г | с начала месяца | 9 - 15 июля | 2 - 8 июля | на 15 июля (с нач. года) | июль (м/м) | июль (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 100,0 | 15,39 | 0,00 | -0,17 | -0,03 | 11,41 | -0,35 | 0,31 |
| Продовольственные товары | 38,1 | 17,22 | -0,84 | -0,42 | -0,37 | 11,59 | -1,10 | -0,50 |
| - без плодоовощной продукции | 33,5 | 18,77 | 0,09 | -0,02 | 0,09 | 12,52 | 0,20 | 0,43 |
| - плодоовощная продукция | 4,6 | 6,70 | -7,48 | -3,39 | -3,70 | 4,87 | -9,57 | -6,87 |
| Непродовольственные товары | 35,6 | 17,01 | -0,18 | -0,09 | -0,08 | 12,71 | -0,41 | 0,77 |
| - без бензина | 31,3 | 18,78 | -0,20 | -0,10 | -0,09 | 14,44 | -0,44 | 0,78 |
| - бензин автомобильный | 4,4 | 4,22 | -0,04 | -0,01 | -0,03 | 0,32 | -0,14 | 0,70 |
| Услуги (туристические и регулируемые)* | 13,3 | 10,99 | 3,93 | 0,03 | 0,67 | 6,95 | 1,46 | 1,61 |
| Услуги (июль) | 26,3 | 10,17 | - | - | - | - | 0,88 | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

3.2 Обзор рынка вторичного жилья Московской области

| Цены на недвижимость (www.irn.ru) | Май 22 | Апр 22 |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Москва | 270 190 | -0,6% |
| Новая Москва | 208 045 | -0,1% |
| Подмосковье | 155 495 | +0,2% |

По данным аналитического центра www.irn.ru, средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья Подмосковья в мае выросла на символические 0,2% и составила 155 500 руб. Новомосковская «вторичка» показала не менее символический минус (-0,1%), подешевев до 208 000 руб. за кв. м. В «старой» Москве цены упали более ощутимо, на 0,6%, до 270 200 руб. за «квадрат».

| Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru) | Москва | Новая Москва | Подмосковье |
|---|--------|--------------|-------------|
| Старая и типовая советская панель | -0,9% | - | -0,6% |
| Современная панель | -0,4% | -0,5% | -0,1% |
| Старый и типовой советский кирпич | -0,1% | - | +0,5% |
| Современный монолит-кирпич | 0,0% | +0,3% | +0,5% |

| Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru) | Москва | Новая Москва | Подмосковье |
|---|--------|--------------|-------------|
| Однокомнатные квартиры | -0,9% | -0,4% | -0,1% |
| Двухкомнатные квартиры | -0,3% | +0,1% | -0,2% |
| Трёхкомнатные квартиры | -0,8% | +0,4% | +0,5% |

(источник: <https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>)

3.3 Ликвидность объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной. Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое потребуется для продажи объекта на открытом конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Ликвидность подразделяется на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Согласно Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25 ноября 2011 г.), предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации: Градация ликвидности объекта залога в зависимости от сроков реализации Показатель ликвидности Высокая Средняя Низкая Примерный срок реализации, мес. 1-2 3-6 7-18 Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. В данном случае на дату оценки на рынке сегмента недвижимости объекта оценки наблюдается снижение спроса, вызванное глобальными внешними причинами, описанными выше. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. На дату оценки ввиду значительного снижения курса национальной валюты, снижения темпов экономического роста повышению ликвидности способствует снижение стоимости объекта. Для улучшения показателя ликвидности целесообразно введение скидки на торг порядка 5% от общерыночной стоимости предложения для подобных объектов региона оценки.
2. Состояние имущества. Состояние объекта оценки хорошее и положительно влияет на повышение ликвидности.
3. Соответствие современным технологиям. Фактор положительно влияет на ликвидность объекта.
4. Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. По данному показателю объект оценки находится в середине диапазона, срок экспозиции для таких объектов средний по рынку.
5. Местоположение. Объект расположен в г. Дмитрове Московской области на незначительном удалении от МКАД.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации подобных активов на дату оценки, реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлтерские компании. С учетом выявленных особенностей объекта оценки, общим низким уровнем спроса на рынке и в сегменте объекта оценки на дату оценки, дальнейшим вероятным его падением, связанным с упадком рынка недвижимости в целом, отражающим сложную экономическую ситуацию в стране, ликвидность объекта оценки на дату оценки определена на уровне средней (порядка 3-6 мес.)

3.4 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;
- рынок жилой недвижимости г. Москвы.

Основные характеристики и параметры объекта оценки были описаны выше. Какие-либо другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

4 Описание процесса, подходов и методов оценки

4.1 Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

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

4.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

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

4.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

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

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

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

4.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

| Показатель | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---------------------------------|---|---|---|---|
| Адрес | Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А |
| Площадь общая, м ² | 59 | 68,5 | 82,9 | 70,3 |
| Площадь кухни, м ² | 12 | 14,5 | 20 | 18 |
| Тип дома | монолитный | монолитный | монолитный | монолитный |
| Год постройки | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 |
| Этаж/этажность | 10/15 | 13/15 | 15/15 | 10/15 |
| Состояние | улучшенная (повышенная) отделка | улучшенная (повышенная) отделка | без отделки | улучшенная (повышенная) отделка |
| Балкон/Лоджия | лоджия | лоджия | лоджия | лоджия |
| Санузел | совмещённый | раздельный | 2 с/у | раздельный |
| Вид права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Вид сделки | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных |
| Источник информации | Цан агентство недвижимости | Успех | Виталий якимов / владис | Дарья аристова / градомиръ |
| Ссылка на источник | https://www.cian.ru/sale/fl-at/271916940 | https://www.cian.ru/sale/fl-at/276983344 | https://www.cian.ru/sale/fl-at/276116866 | https://www.cian.ru/sale/fl-at/275373324 |
| Дата предложения | 27.07.2022 | 11.08.2022 | 15.08.2022 | 14.08.2022 |
| Контакты продавца | 9154388929 | 9670370104 | 9652406963 | 9175261305 |
| Цена предложения, руб. | 7 700 000 | 8 000 000 | 8 900 000 | 9 950 000 |
| Цена за 1 м ² , руб. | 130 508 | 116 788 | 107 358 | 141 536 |

Рис. 1 Местоположение объекта. Вид 1

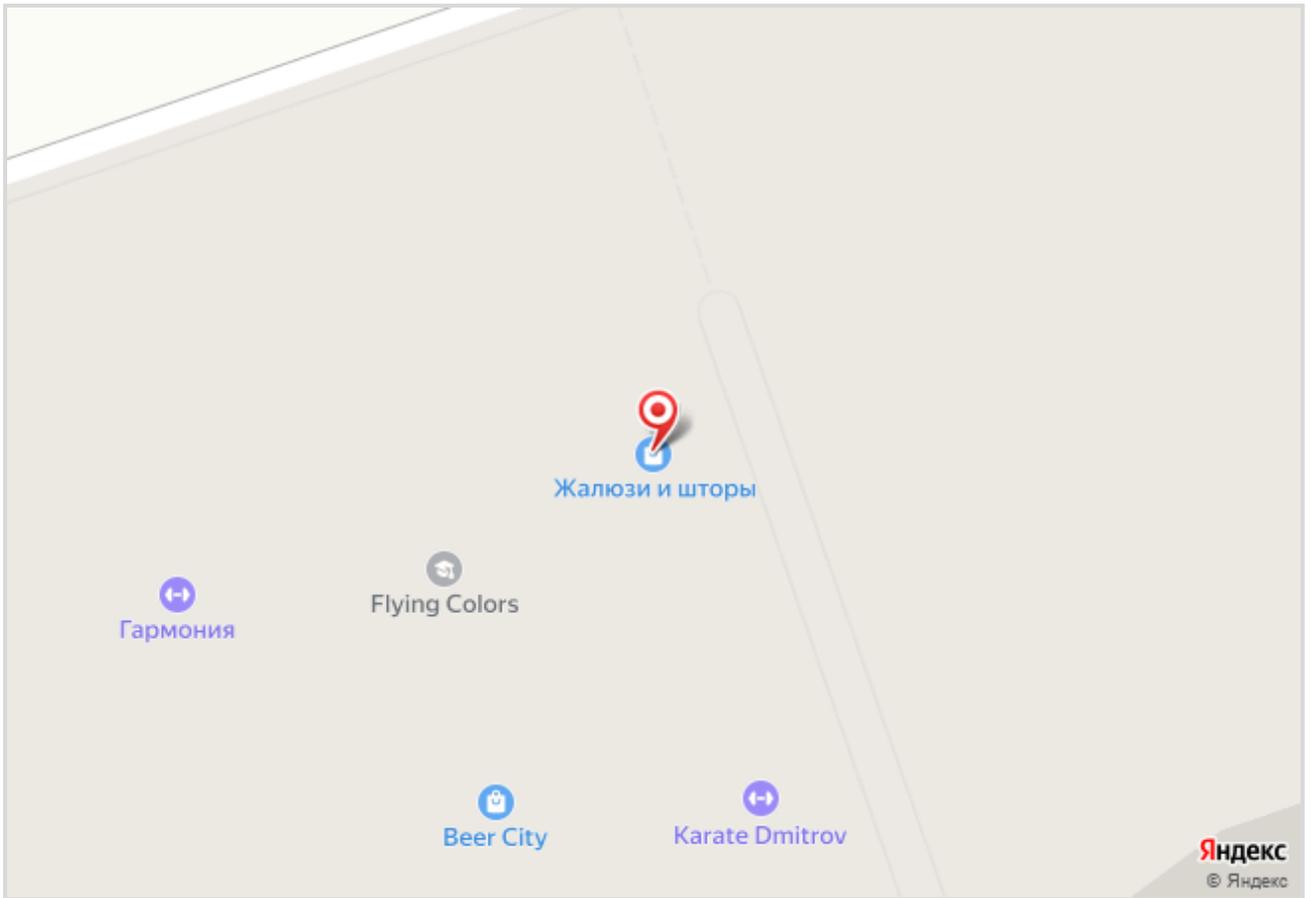


Рис. 2 Местоположение объекта. Вид 2

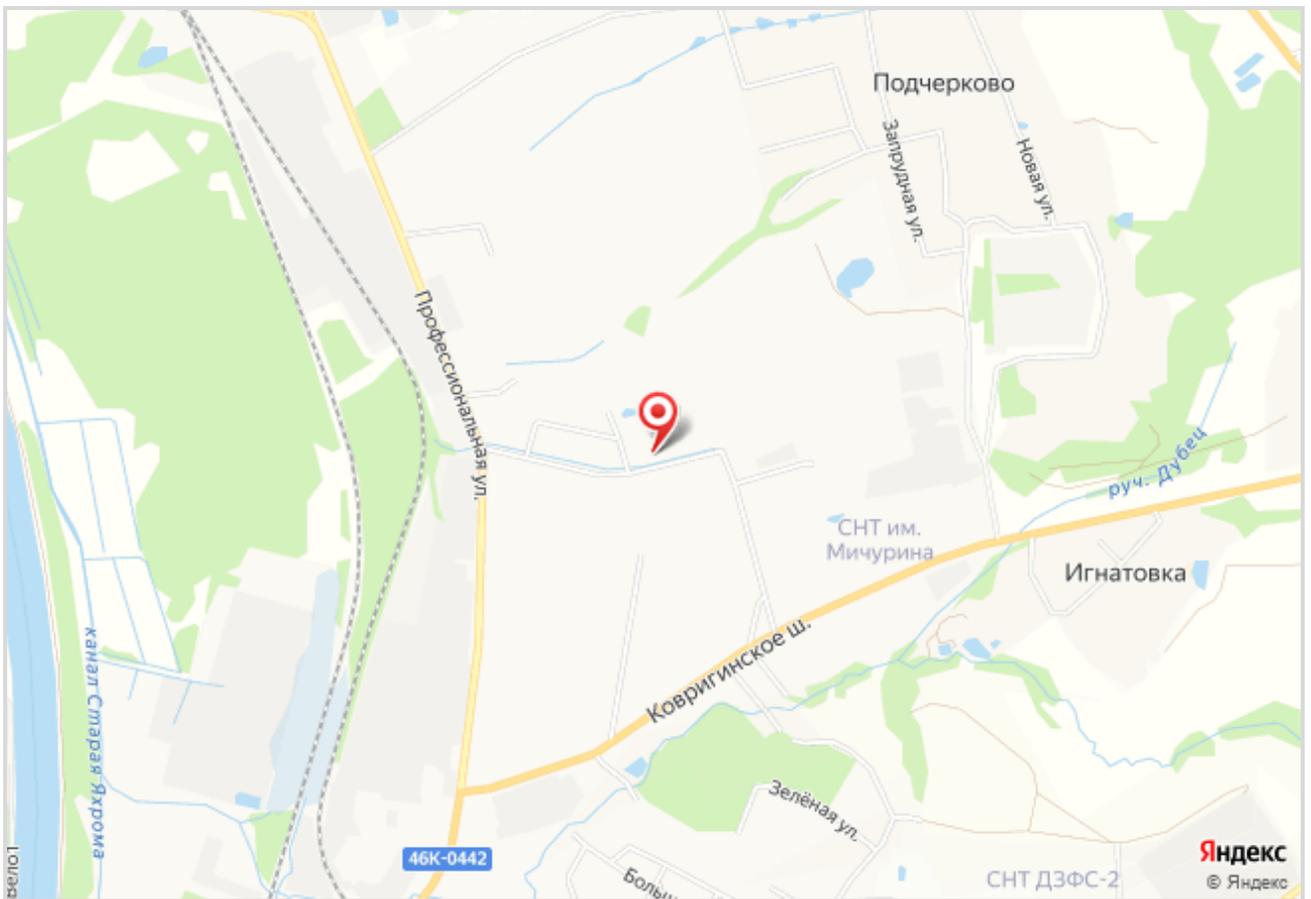
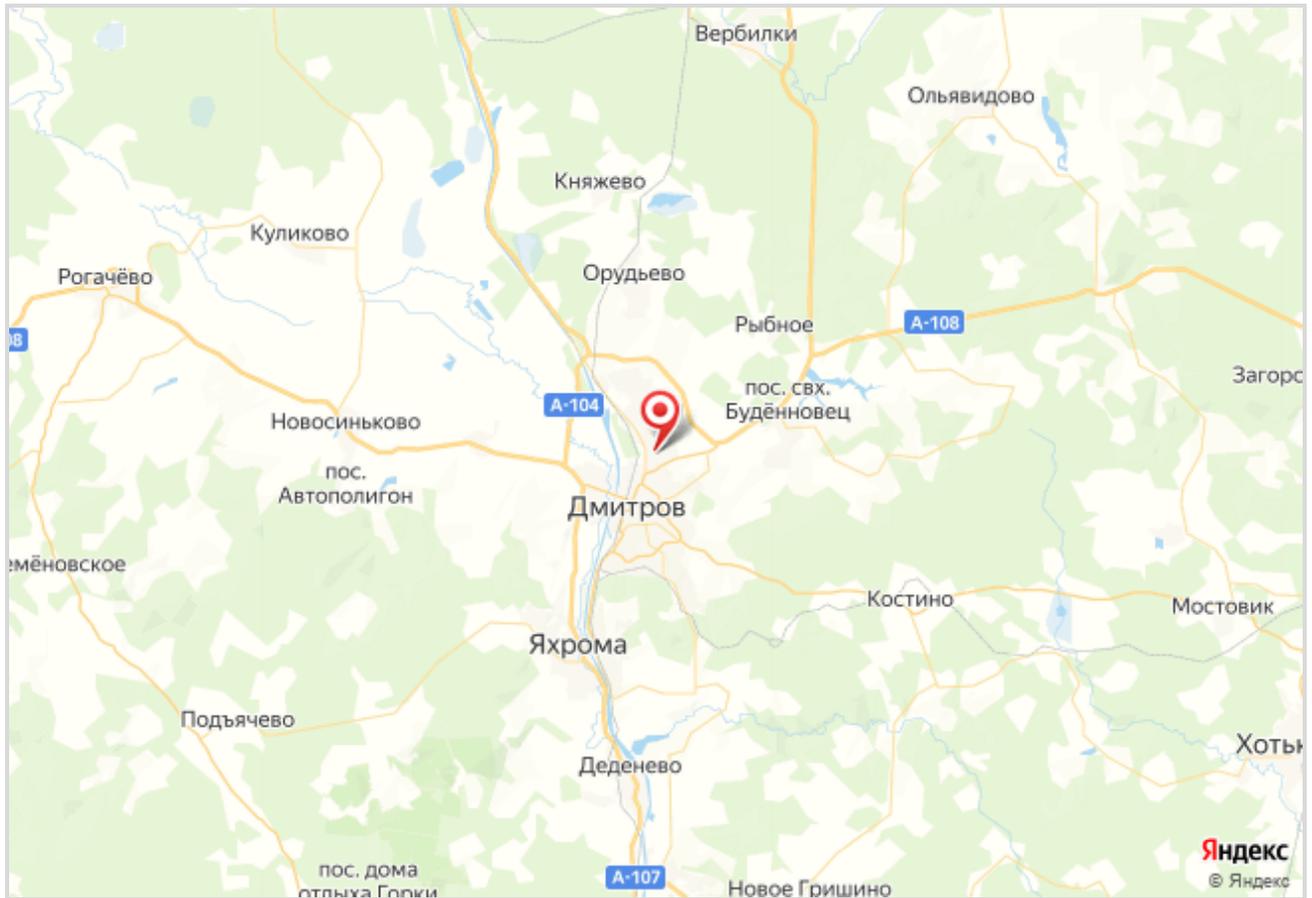


Рис. 3 Местоположение объекта. Вид 3



4.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

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

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

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

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

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

Поправка на торг

- 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.

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,92 | 0,98 | 0,95 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,92 | 0,98 | 0,95 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 0,89 | 0,98 | 0,94 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 0,89 | 0,97 | 0,93 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,93 | 0,99 | 0,96 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 0,90 | 0,98 | 0,94 |
| 7 | Парковочное место, машиноместо | 0,91 | 0,97 | 0,94 |

Примечание:

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

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

Тип дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|----------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Кирпичные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные | | | 1,00 |
| Монолитные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой | 1,00 | 1,05 | 1,02 |
| Панельные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона | 0,92 | 0,97 | 0,94 |
| Смешанного типа | Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,86 | 0,96 | 0,9 |
| Деревянные здания | Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные | 0,52 | 0,71 | 0,61 |

Местоположение объекта

Этаж квартиры/Этажность дома

Общая площадь

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,826$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

| Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a) | | Корректировка к цене аналога (K_s) * |
|---|------|--|
| от | до | |
| 0,60 | 0,65 | 1,06 |
| 0,65 | 0,70 | 1,05 |
| 0,70 | 0,75 | 1,04 |
| 0,75 | 0,80 | 1,03 |
| 0,80 | 0,85 | 1,02 |
| 0,85 | 0,90 | 1,01 |
| 0,90 | 0,95 | 1,01 |
| 0,95 | 1,00 | 1,00 |
| 1,00 | 1,05 | 0,99 |
| 1,05 | 1,1 | 0,99 |
| 1,1 | 1,15 | 0,98 |
| 1,15 | 1,2 | 0,98 |
| 1,2 | 1,25 | 0,97 |
| 1,25 | 1,3 | 0,97 |
| 1,3 | 1,35 | 0,96 |
| 1,35 | 1,4 | 0,96 |

Площадь кухни

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар 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, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение |
|---|---------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 1 | Площадь кухни от 5,5 до 8,5 кв.м. | 0,94 | 1,00 | 0,97 |
| 2 | Площадь кухни от 8,5 до 10 кв.м. | | | 1,00 |
| 3 | Площадь кухни от 10 до 13 кв.м. | 1,01 | 1,03 | 1,02 |
| 4 | Площадь кухни от 13 до 16 кв.м. | 1,01 | 1,05 | 1,03 |

Примечание:

*- Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Санузел

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар 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, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) | | | 1,00 |
| 2 | Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одной комнате) | 0,96 | 0,98 | 0,97 |
| 3 | Два санузла (два туалета, ванны или душевые) | 1,01 | 1,05 | 1,03 |

Наличие лифта

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

| № | Параметр, соотношение | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Лифт (отсутствие/наличие) | 0,93 | 0,98 | 0,95 |
| 2 | Мусоропровод (отсутствие/наличие) | 0,95 | 1,02 | 0,98 |

п.5.9.22. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170: "Временное прекращение пользования мусоропроводом допускается при обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей. В этом случае, необходимо сообщить о случившемся руководству организации по обслуживанию жилищного фонда и принять меры к немедленному устранению неисправностей. Срок устранения неисправностей - в течение суток".

Наличие балкона/лоджии

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар 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 балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

| № | Характеристика параметра, соотношение * | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Балкон незастекленный (отсутствие / наличие) | 0,96 | 0,98 | 0,97 |
| 2 | Балкон застекленный с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие/наличие) | 0,93 | 0,99 | 0,96 |
| 3 | Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие) | 0,91 | 0,97 | 0,94 |
| 4 | Лоджия застекленная с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие / наличие) | 0,90 | 0,96 | 0,93 |
| 5 | Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия) | 1,01 | 1,03 | 1,02 |
| 6 | Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением | 0,99 | 1,03 | 1,01 |
| 7 | Лоджия застекленная / балкон незастекленный | 1,02 | 1,08 | 1,05 |
| 8 | Лоджия незастекленная / балкон незастекленный | 1,01 | 1,05 | 1,03 |

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (п.4 * п.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (п.1 * п.1)$

Доля площади балконов и лоджий в общей площади квартиры

На основе типовых проектов построенных ранее многоэтажных жилых домов и планов технической инвентаризации органов БТИ исследованы планировки квартир, имеющих в своем составе балконы и лоджии. Выявлено, что в домах, построенных до 1992 года, доли площадей балконов (лоджий) в общих площадях квартир (с балконами, лоджиями) в подавляющем большинстве случаев составляют от 5 до 9 %. В многоквартирных домах проектов более поздних лет эта доля увеличивается и сегодня в некоторых проектах достигает 20 - 22 %. Особенно эта тенденция выражена в домах с «видовыми» квартирами. Панорамный вид из квартиры на исторический район, море, реку, горы, парковую зону и другие красивые ландшафты и окружение делает такую квартиру более привлекательной для покупателей. Поэтому архитекторы и проектировщики стремятся использовать «видовое» местоположение, создавая проекты домов с индивидуальной архитектурой и планировкой квартир. Наличие балкона и/или лоджии в квартире такого дома позволяет усилить эффект «панорамности», усилить ощущение свежего воздуха, близости к природе.

На основе изучения типовых проектов и планов технической инвентаризации органов технической инвентаризации по объектам, построенным до 2018 года

| № | Характеристики домов и квартир | Нижняя граница * | Верхняя граница ** | Среднее значение |
|------|---|------------------|--------------------|------------------|
| 1 | Квартиры в домах до 1917 года постройки "Старый фонд" | 0,03 | 0,05 | 0,04 |
| 2 | Квартиры в домах до 1992 года постройки: | | | |
| 2.1. | "Сталинки" (с 1935 до 1960 годов постройки, высота потолка 2,9 - 3,3 м., чаще всего: оштукатуренные стены, лепной декор, колонны, балконы различной формы) | 0,04 | 0,08 | 0,06 |
| 2.2. | "Хрущевки", "Брежневки" и "Улучшенной планировки" проектов домов типовых серий | 0,05 | 0,09 | 0,07 |
| 3 | Квартиры в домах с 1992 года постройки | | | |
| 3.1. | Регионы с центрами: Москва, Екатеринбург, Иркутск, Красноярск, Ставрополь, | 0,04 | 0,12 | 0,08 |
| 3.2. | Регионы с центрами: Санкт-Петербург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Владивосток, Симферополь, Краснодар, Астрахань | 0,06 | 0,17 | 0,11 |
| 3.3. | Регионы с центрами: Севастополь, Сочи, Ялта, Новороссийск, Евпатория, Туапсе и другие города Черноморского побережья России (Кавказа и Крыма) | 0,06 | 0,28 | 0,16 |
| 3.4. | Регионы с центрами: Архангельск, Барнаул, Белгород, Волгоград, Воронеж, Иваново, Калининград, Казань, Кемерово, Киров, Курск, Липецк, Махачкала, Мурманск, Новгород, Нижний Новгород, Омск, Оренбург, Пенза, Пермь, Рязань, Самара, Саратов, Тверь, Томск, Тула, Ульяновск, Улан-Уде, Уфа, Хабаровск, Чебоксары, Челябинск, Чита, Ярославль | 0,05 | 0,11 | 0,08 |
| 3.5. | другие регионы РФ | 0,04 | 0,12 | 0,08 |

* - Нижняя граница - преимущественно 3-4 комнатные квартиры.

** - Верхняя граница - преимущественно 1 комнатные и "видовые" квартиры

Состояние объекта

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных

| Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Высококачественная | Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества | 1,09 | 1,14 | 1,11 |
| Улучшенная (повышенная) | Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества | 1,04 | 1,09 | 1,06 |
| Простая | Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества | | | 1,00 |
| Без отделки | Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления) | 0,89 | 0,93 | 0,91 |

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;

- **S** – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

4.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

| Показатели | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|--|--|--|--|--|
| Адрес | Московская обл., Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, г. Дмитров, ул. Спасская, д. 6А, кв. 479 | Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А |
| Общая площадь, м ² | 83,6 | 59 | 68,5 | 82,9 | 70,3 |
| Цена предложения, руб. | - | 7 700 000 | 8 000 000 | 8 900 000 | 9 950 000 |
| Цена за 1 м ² , руб. | | 130 508 | 116 788 | 107 358 | 141 536 |
| Поправка на торг | | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Корректировка | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 123 983 | 110 949 | 101 990 | 134 459 |
| Тип дома | монолитный | монолитный | монолитный | монолитный | монолитный |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 123 983 | 110 949 | 101 990 | 134 459 |
| Местоположение объекта | Московская обл., Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, г. Дмитров, ул. Спасская, д. 6А, кв. 479 | Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 123 983 | 110 949 | 101 990 | 134 459 |
| Этаж квартиры/Этажность дома | 15/15 | 10/15 | 13/15 | 15/15 | 10/15 |
| Корректировка | | -3% | -3% | 0% | -3% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 120 264 | 107 620 | 101 990 | 130 426 |
| Общая площадь | 83,6 | 59 | 68,5 | 82,9 | 70,3 |
| Корректировка | | -3,42% | -2,55% | 0% | -2,22% |

ООО "ОЦЕНКА И ПРАВО"

| Показатели | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 116 151 | 104 876 | 101 990 | 127 530 |
| Площадь кухни | 47,5 | 12 | 14,5 | 20 | 18 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 116 151 | 104 876 | 101 990 | 127 530 |
| Санузел | раздельный | совмещённый | раздельный | 2 с/у | раздельный |
| Корректировка | | 0% | 0% | -1% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 116 151 | 104 876 | 100 970 | 127 530 |
| Наличие лифта | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 116 151 | 104 876 | 100 970 | 127 530 |
| Наличие балкона/лоджии | лоджия | лоджия | лоджия | лоджия | лоджия |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 116 151 | 104 876 | 100 970 | 127 530 |
| Состояние объекта | без отделки | Улучшенная (повышенная) отделка | Улучшенная (повышенная) отделка | без отделки | Улучшенная (повышенная) отделка |
| Корректировка | | -12 452 руб./м² | -12 452 руб./м² | 0 руб./м ² | -12 452 руб./м² |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 103 699 | 92 424 | 100 970 | 115 078 |
| Общая валовая коррекция, % | | 16 | 16 | 1 | 14 |
| Весовые коэффициенты | | 24% | 24% | 28% | 24% |
| Взвешенные значения | | 24 888 | 22 182 | 28 272 | 27 619 |
| Стоимость 1 м² объекта оценки, руб. | | | 102 960 | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | | | 8 607 456 | | |
| Затраты на согласование перепланировки, руб. | | | 0 | | |

ООО "ОЦЕНКА И ПРАВО"

| <i>Показатели</i> | <i>Объект оценки</i> | <i>Аналог №1</i> | <i>Аналог №2</i> | <i>Аналог №3</i> | <i>Аналог №4</i> |
|---|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб. | | | 8 607 456 | | |

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

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

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

| Наименование подхода | Значение | Удельный вес | Удельное значение |
|---|-----------|--------------|-------------------|
| Затратный подход | 0 | 0,00 | - |
| Сравнительный подход | 8 607 456 | 1,00 | 8 607 456 |
| Доходный подход | 0 | 0,00 | - |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | | | 8 607 456 |

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

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 15 августа 2022 г.

составляет (округлённо)

8 607 000 руб. (Восемь миллионов шестьсот семь тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (60,8993 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$141 300 (Сто сорок одна тысяча триста долларов США).

6 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/271916940>

Недвижимость в Днитрове > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Днитрове > Днитровское шоссе > улица Спасская

27 июл, 16:40 • 168 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 59 м²
в ЖК «Спасские ворота», сдан в 2 кв. 2018
Московская область, Днитров, ул. Спасская, 6А На карте
= Днитровское шоссе, 58 км от МКАД

В избранное



15 фото

59 м² Общая
38 м² Жилая
12 м² Кухня
10 из 15 Этаж

Продается 3-комнатная квартира (евро-трешка) в ЖК "Спасские ворота" по адресу: Днитров ул. Спасская д. 6А 10/15 кв. дом общей площадью 59 кв. м. Планировка квартиры: функциональная кухня-гостиная, комнаты 18/10 кв. м, с/у совмещенный, большая застекленная лоджия 6 м, окна ПВХ, гардеробная. В квартире сделан качественный ремонт с использованием материалов премиальных брендов. Невероятно светлая, уютная квартира. Инфраструктура развита: школы, детский сад, магазины, поликлиника, остановка общественного транспорта, аптека, все в шаговой доступности. До ж/д станции ехать 15 минут. 1 Взрослый собственник. Подходит для покупки по ипотеке и сертификатам. Прямая продажа. Оперативный показ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

7 700 000 Р ↓
130 508 Р/м²
от 59 038 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 438-89-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 15062968
Документы проверены

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 9,9%

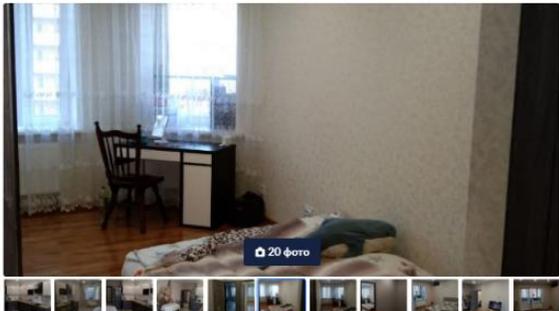
Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/276983344>

Недвижимость в Днитрове > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Днитрове > Днитровское шоссе > улица Спасская

11 авг, 09:41 • 16 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. квартира, 68,5 м²
в ЖК «Спасские ворота», сдан в 2 кв. 2018
Московская область, Днитров, ул. Спасская, 6А На карте
= Днитровское шоссе, 58 км от МКАД

В избранное



20 фото

68,5 м² Общая
14,5 м² Кухня
13 из 15 Этаж

Продается двухкомнатная квартира в монолитном доме по адресу ул. Спасская 6 А. Квартира очень светлая и теплая, сделан хороший ремонт, имеется лоджия. В квартире есть кондиционер. Раздельный санузел. Общая площадь 68,5 м2. Рядом есть: детский сад, школа, фитнес центр, магазины, салон красоты. В 5 минутах на авто до центра города, 10 минут до ж/д вокзала Днитров. В доме 2 лифта пассажирский и грузовой, чистый подъезд, имеется подземный паркинг. Один взрослый собственник. Документы готовы к сделке. Оперативный показ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

8 000 000 Р
116 788 Р/м²
от 61 338 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 967 037-01-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Успех
Документы проверены

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 9,9%

+7 967 037-01-04

Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/276116866/>

сегодня, 08:19 20 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 82,9 м²
в ЖК «Спасские ворота», сдан в 2 кв. 2018
Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 58 км от МКАД

В избранное



82,9 м² 50 м² 20 м² 15 из 15 2018
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Продать 2-х-русную видовую квартиру в ЖК "Спасские ворота" с черновым ремонтом.

Общая площадь квартиры - 82,9 м². Свободная планировка позволяет реализовать любые ваши фантазии в плане ремонта. В комнатах просторная лоджия, где вы можете проводить время на чистом воздухе, не выходя из дома. В микрорайоне есть вся инфраструктура - школа, лицей, детский садик, несколько хозяйственных и продуктовых магазинов, зоомагазин, салон красоты, Дубнинский институт, ледовый дворец и другие объекты инфраструктуры. Детский сад и школа напротив ЖК, магазины прямо в доме на первых этажах. До ЖД вокзала 15 минут на автобусе, до МКАД - 50 км.

СВОБОДНАЯ продажа, один собственник, полная стоимость в ДКП, без обременений и подводных камней. Быстрый выход на сделку. Код объекта: 437409.

8 900 000 Р
107 358 Р/м²
от 71 085 Р/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 965 240-69-63
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис
Документы проверены

РИЕЛТОР
Виталий Яковлев
5,0 - 1

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 4 банка
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,5%

Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/275373324/>

вчера, 17:44 101 просмотр, 0 за сегодня

2-комн. квартира, 70,3 м²
в ЖК «Спасские ворота», сдан в 2 кв. 2018
Московская область, Дмитров, ул. Спасская, 6А [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 58 км от МКАД

В избранное



70,3 м² 33 м² 18 м² 10 из 15 2018
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Арт. 27270643
Продается просторная красивая двухкомнатная квартира в спальном экологически чистом районе города, квартира расположена на 10 этаже 15 этажного нового монолитного многоквартирного дома 2018 года постройки, есть 2 лифта(пассажирский + грузовой), подземный паркинг.
Квартира площадью 70,3 кв. м., удобная планировка, 2 большие изолированные комнаты, просторный холл, светлая кухня, имеется гардеробная, застекленная огромная лоджия, раздельный санузел, вид из окон открывается на красивый парк. Во всей квартире сделан свежий качественный ремонт, в квартире никто не жил, установлены счетчики на отопление, что позволит экономить на коммуналке.
Развитая инфраструктура, есть: магазины, аптеки, автобусная остановка с регулярным сообщением, стадион, пункты выдачи Ozon, Wilabergies, детская площадка, водоём.
1 взрослый собственник, документы готовы к сделке.
Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Московской области. (все сделки застрахованы). Звоните, организуем оперативный просмотр.

9 950 000 Р
141 536 Р/м²
от 76 289 Р/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 917 526-13-05
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Градомир
Документы проверены

РИЕЛТОР
Дарья Аристовна

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 5 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 9,9%

7 Документы на объект оценки

Выписка из ЕГРН от 30.12.2021

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
иное наименование органа регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
|--|--|--------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 3 |
| 29.12.2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:04:0010903:2298 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:04:0010903 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 23.10.2018 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Российская Федерация, Московская область, Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, город Дмитров, улица Спасская, дом №6А, кв.479 | | |
| Площадь, м2: | 83,6 | | |
| Назначение: | Жилое помещение | | |
| Наименование: | данные отсутствуют | | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 15 | | |
| Вид жилого помещения: | Квартира | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 4194354,96 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:04:0010903:1819 | | |
| Виды разрешенного использования: | 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 | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела 5: План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют | | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. | |

Лист 2

| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 3 |
| 29.12.2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:04:0010903:2298 | |
| Получатель выписки: | Паноренко Алексей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Инвест МСК", 9725027126 | | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. | |

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

| Помещение | | вид объекта недвижимости | |
|--------------------|--|---------------------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 3 |
| 29.12.2021г. | | Кадастровый номер: 50:04:0010903:2298 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Извест МСК", ИНН: 9725027126, ОГРН: 1197746746856 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 50:04:0010903:2298-50/113/2021-5 28.12.2021 19:12:28 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Договор купли-продажи, № НИ67, выдан 01.10.2021 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |



| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | СМЕДЯВА О |

Технический паспорт жилого помещения

Государственное бюджетное учреждение Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Химкинский филиал ГБУ Московской области "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| Субъект Российской Федерации | Московская обл | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | городской округ |
| | Наименование | Дмитров |
| Населенный пункт | Тип | город |
| | Наименование | Дмитров |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | улица |
| | Наименование | Спасская |
| Номер дома | 6А | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | А | |
| Номер помещения (квартиры) | 479 | |
| Иное описание местоположения | | |

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Инвентарный номер | 019:009-13538 / 479 |
| Номер в реестре жилищного фонда | |
| Кадастровый номер | 50:04:0010903:2298 |

Паспорт составлен по состоянию на 18.01.2022 г.
дата обследования объекта



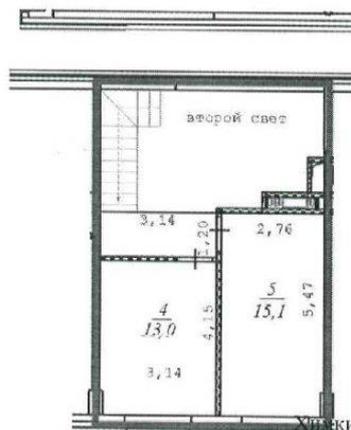
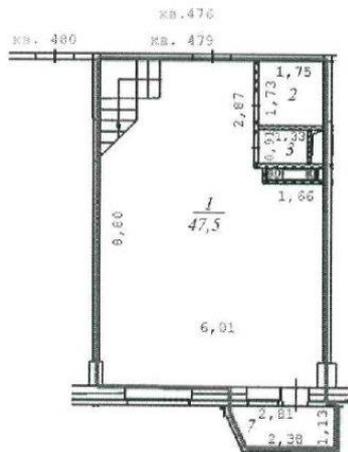
000-038-662-534

Позтажный план 3-комнатной квартиры № 479
(выкопировка из позтажного плана дома) литера А

Московская обл, г/о Дмитров, г. Дмитров, ул. Спасская, Дом 6А

Масштаб: 1:100

Этаж: 15



Экспликация

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) | <u>86,5</u> | <u>кв.м</u> |
| в том числе: | | |
| 1) помещений вспомогательного использования | <u>2,9</u> | <u>кв.м</u> |
| 2) Общая площадь жилого помещения | <u>83,6</u> | <u>кв.м</u> |
| из неё жилая | <u>75,6</u> | <u>кв.м</u> |
| подсобная | <u>8,0</u> | <u>кв.м</u> |

Изготовлено 30.01.2022 г.

По состоянию на 18.01.2022 г.

Изготовил Мартынова С.Ю.

Проверил Мартынова С.Ю.



000-213-152-702

I. Сведения о правообладателях

| № п/п | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Доля (часть, литера) |
|-------|---|--|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | ООО Инвест МСК | Выписка из ЕГРН от 29.12.2021 г. | 1 |

II. Экспликация площади квартиры

| Литера | Этаж | № по плану | Назначение частей помещения | Формула подсчета площади помещений | Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) | В том числе | | | Высота | Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь | | |
|--------|------|------------|-----------------------------|------------------------------------|--|-------------|-------------|--|-------------|---|----|--|
| | | | | | | из нее | | Площадь помещений вспомогательного использования с коэф. | | | | |
| | | | | | | жилая | подсобная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| A | 15 | 1 | кухня-гостиная | $8,80*6,01-2,87*1,75-1,66*0,25$ | 47,5 | 47,5 | 47,5 | | | | | |
| A | | 2 | ванная | $1,75*1,73$ | 3,0 | 3,0 | | 3,0 | | | | |
| A | | 3 | туалет | $0,91*1,33$ | 1,2 | 1,2 | | 1,2 | | | | |
| A | | 4 | жилая | $3,14*4,15$ | 13,0 | 13,0 | 13,0 | | | | | |
| A | | 5 | жилая | $2,76*5,47$ | 15,1 | 15,1 | 15,1 | | | | | |
| A | | 6 | коридор | $1,20*3,14$ | 3,8 | 3,8 | | 3,8 | | | | |
| A | | 7 | лоджия | $(2,81+2,38)/2*1,13$ | 2,9 | | | | 2,9 (K=1,0) | | | |
| | | | Итого: | | 86,5 | 83,6 | 75,6 | 8,0 | 2,9 | | | |



000-038-662-534

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 2018

Этажность здания 15

Физический износ здания 0%

| № п/п | Наименование конструктивного элемента | Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее) |
|-------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Фундамент | железобетонный монолитный |
| 2 | Стены | керамзитобетонные блоки, утеплитель, облицовка кирпичем |
| 3 | Перекрытия | железобетонные плиты |
| 4 | Электротехнические устройства | электроосвещение, центральное отопление, канализация, водопровод, мусоропровод, лифт |

IV. Стоимость квартиры

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

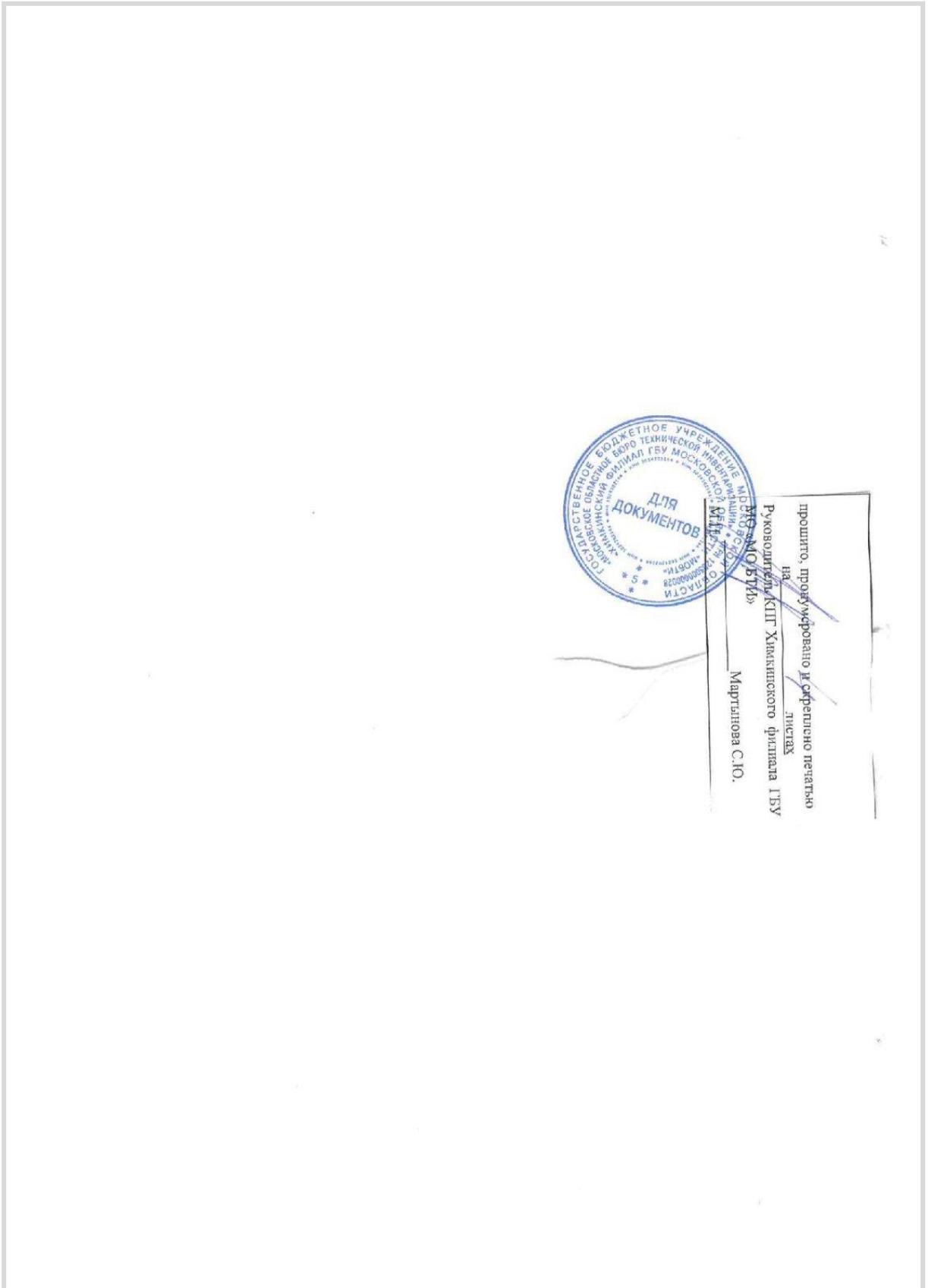
Комментарий

| |
|--|
| |
|--|

| | | |
|--|-------|-------------------|
| Паспорт изготовлен | _____ | 30 Января 2022 г. |
| Исполнил | _____ | подпись |
| Проверил | _____ | подпись |
| Руководитель КПП Химкинского филиала ГБУ Московской области «МОБТИ» | _____ | подпись |
| | | _____ |
| | | _____ |
| | | _____ |
| | | _____ |
| Паспорт выдан " _____ " | | _____ г. |



000-038-662-534



8 Документы оценщика

Оценка и право -2022 полис.jpeg

| | | |
|--|--|---|
| СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ 117105, Москва, Нагорный пр-д, 6 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru |  | RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru |
| ПОЛИС к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2213066383 | | |
| Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования») | | |
| Дата оформления полиса «11» июля 2022 г. | | Валюта рубли страхования: Российские рубли |
| Страхователь: | ООО «ОЦЕНКА И ПРАВО» Юридический адрес: 119634 Москва ул Лукинская д 8 корп 3 кв 103 ОГРН. 1067746802397 ИНН: 7713591165 E – mail: info@ocenkaipr.ru тел. 8(495)646-03-89 р/с 4070281040000004885 банк АО АКБ «АВАГАРД» БИК044525201 | |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 12.07.2022г. по 24 часа 00 минут 11.07.2023г. | |
| 2. Объект страхования: | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2022 года. | |
| 3. Страховой случай: | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. | |
| 4. Страховая сумма: | 5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования | |
| 5. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы | |
| 6. Страховая премия: | 6.000 (Шесть тысяч) рублей | |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования | |
| 8. Прилагаемые документы: | - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2213066383 от 11.07.2022 - Правила страхования. | |
| Представитель страховщика: Миняева Оксана Михайловна | | Код2041888 |
| Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен. | | |
| Страхователь |  М.П. (подпись) По Доверенности № РГ-Д-5417/22 от 06.06.2022 38532 | |
| М.П. (подпись) | | |

Диплом о профессиональной переподготовке



Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

08.05.2014 № 3011-14

Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Логинава Эльвира Леонидовна

Ф.И.О. оценщика

Паспорт Серии 45 11 № 128215 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ СЕВЕРНОЕ МЕДВЕДКОВО 09.08.2011

Место жительства, дата регистрации (подпись)

ГОУ ВПО "Московский государственный технический университет "МАМИ" диплом о профессиональной подготовке 426949 от 24.12.2003

Оформление диплома, серия и номер, дата выдачи диплома и профессионального образования

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

№ по реестру 490 от 13.09.2007 года

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



Исполнительный директор ИП АРМО
Должность исполнительного лица

Е.В. Петровская



Москва

Свидетельство о повышении квалификации



ПОЛИС № 922/2167066856
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Егорьевск

Дата выдачи полиса «26» апреля 2022 г.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Страхователь: | Ф.И.О. Логинова Эльвира Леонидовна. Дата рождения: 23.07.1966 Адрес по месту регистрации: индекс, 140300 г.Москва, ул.Лукинская, д.8 к3 кв 103 Паспорт: 4511 128215, выдан: 09.08.2011 ОУФМС России по г.Москве по р-ну Северное Медведково Член СРО оценщиков: НП СРО АРМО E-mail: loginova-bnsse@mail.ru тел. 89268125070 |
| Представитель страховщика: | Миняева Оксана Михайловна Код 2041888 |

| | |
|--|---|
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 27.04.2022г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.04.2023г. |
| 2. Объекты страхования: | Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам |
| 3. Застрахованные работы: | Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 27.04.2022 г. |
| 4. Страховой случай: | 4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая |
| 5. Страховая сумма: | 3.000.000 (Три миллиона) рублей |
| 6. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы |
| 7. Исключения из страхования: | 5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ. |
| 8. Страховая премия: | 5.000 (Пять тысяч) рублей |
| 9. Порядок оплаты страховой премии: | Единовременный платеж по 27.04.2022г. включительно |

Страхователь



Страховщик



- 1 -

| | |
|---|--|
| <p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p> | <p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p> |
| <p>11. Условия страховой выплаты:</p> | <p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p> |
| <p>12. Прочие условия:</p> | <p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p> |
| <p>13. Прилагаемые документы:</p> | <p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p> |

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Диплом о профессиональной переподготовке



Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков



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

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций постановом 4 июля 2007 года № 1002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

16.09.2014 № 3035-14

Настоящим подтверждается, что

Тагин Евгений Валерьевич

И.И.О. (полностью)

Паспорт Серия 46 14 № 543087 выдан ТП №1 ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ЕГОРЬЕВСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ РАЙОНУ 13.09.2014

Инициалы (полностью, сокращенно): тагин е.в.

ГОУ ВПО "Институт повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ" диплом о профессиональной подготовке 070498 от 14.05.2004

Инициалы (полностью) (учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональной подготовке)

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

№ по реестру 489 от «13.09.2007» года

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



Исполнительный директор НП АРМО
Е.В. Петровская
Инициалы (полностью)

Москва

Свидетельство о повышении квалификации





ПОЛИС № 922/2167061446
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525583, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Егорьевск

Дата выдачи полиса «26» апреля 2022 г.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Страхователь: | Ф.И.О. Тагин Евгений Валерьевич. Дата рождения: 08.09.1969 Адрес по месту регистрации: 108850 Москва, п. Внуковское, ул. Самуила Маршака д.1, кв. 32 Паспорт: 4614 543087, выдан: 13.09.2014 ТП № ЮУФМС России по Моск. Обл. по Егорьевскому муниципальному р-ну Член СРО оценщиков: НП СРО АРМО E-mail: E_tagin@mail.ru тел. 89260444003 |
| Представитель страховщика: | Миняева Оксана Михайловна Код 2041888 |

| | |
|--|--|
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 27.04.2022г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.04.2023г. |
| 2. Объекты страхования: | Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам |
| 3. Застрахованные работы: | Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 27.04.2022 г. |
| 4. Страховой случай: | 4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производимых в рамках одного страхового случая |
| 5. Страховая сумма: | 3.000.000 (Три миллиона) рублей |
| 6. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы |
| 7. Исключения из страхования: | 5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ. |
| 8. Страховая премия: | 5.000 (Пять тысяч) рублей |
| 9. Порядок оплаты страховой премии: | Единовременный платеж по 27.04.2022г, включительно |

Страхователь



Страховщик



- 1 -

| | |
|---|--|
| <p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p> | <p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p> |
| <p>11. Условия страховой выплаты:</p> | <p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p> |
| <p>12. Прочие условия:</p> | <p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p> |
| <p>13. Прилагаемые документы:</p> | <p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p> |

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись)

Но Лицензии № ПГ-Д-8052/20 от 21.07.2020

