



Отчёт об оценке № 240/2023/ОиК от 13 ноября 2023 г.

порядковый №

дата составления

3/4 доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимого имущества - **квартиры, кадастровый № 77:01:0003043:2387,**
расположенной по адресу: **Москва, р-н Мещанский, пр-кт Мира, д. 11, кв. 47**

Цель оценки:

Взыскание задолженности в судебном порядке

Дата оценки

13 ноября 2023 г.

Основание для проведения оценки:

Договор на оказание услуг по оценке № 3001/2023 от 30.01.2023 г.

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «Оценка и Консалтинг»

РЕЗУЛЬТАТИВНАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке 3001/2023 от 30.01.2023 г., и Заданием на оценку № 240/2023/ОиК от 10 ноября 2023 г., проведена оценка объекта недвижимости.

Цель оценки – взыскание задолженности в судебном порядке. Иное использование результатов оценки не предусматривается, пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Выводы и результаты, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической, финансовой и прочей документации, на расчётах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Разделы настоящего Отчёта об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в Отчёте допущения и ограничения.

Указание на стандарты оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральных стандартов оценки - ФСО № I-VI, утверждённых приказом N 200 от 14 апреля 2022 года Министерства экономического развития Российской Федерации, - ФСО № 7, утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, а также стандартов СРО, в которой состоит оценщик, применяемых в частях не противоречащих ФСО.

Итоговая стоимость объекта оценки:

Рыночная стоимость Объекта оценки – 3/4 доли в праве общей долевой собственности на 3-комнатную квартиру, кадастровый № 77:01:0003043:2387, общей площадью 106,9 кв. м, расположенную по адресу: Москва, р-н Мещанский, пр-кт Мира, д. 11, кв. 47, по состоянию на дату оценки 13 ноября 2023 г., с учётом округления составляет:¹

34 600 000 (Тридцать четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученного результата: величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Всю информацию и анализ, использованные для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки, Вы найдёте в следующих Практической и Методической частях настоящего Отчёта. Его оптимальная для ознакомления компоновка и объём наполнения содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту понять логику и объём проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной нами методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь, непосредственно, к нам.

Оценщик

Квалификационный аттестат по направлению
«Оценка недвижимости» № 018379-1 от 15.01.2021 г.



Е. В. Федотова

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»



В. А. Милкин

¹ Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 109-ФЗ от 20.08.2004 г.), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ 240 /2023/ОиК от 10.11.2023

В соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ от 29.07.1998 оценочной деятельности в Российской Федерации и на основании Договора оказания услуг по оценке № 3001/2023 от «30» января 2023 г. настоящее Задание на оценку подготовлено Заказчиком - ПАО «Банк «Санкт-Петербург», для Исполнителя - ООО «Оценка и Консалтинг», с поручением произвести оценку по следующим данным:						
Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации						
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:						Право долевой собственности
Объект оценки:	Право долевой собственности 3/4					
Объект оценки	- объект недвижимости,	3	- ком. квартира, общ. площадью	106,9	кв.м, на	5 этаже
Кадастровый №:	77:01:0003043:2387					
Адрес:	г. Москва, пр. Мира, д.11, кв.47					
Обременения указанных прав:		Ипотека в силу закона				
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):		Взыскание задолженности в судебном порядке				
Вид стоимости:	Рыночная					
Дата оценки:	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки					
Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:				Проект Отчёта	13.11.2023	
				Отчёт (в бумажном виде)	-	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика): - заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки						
Указание на форму составления Отчета об оценке, кол-во экземпляров (в том числе оригинал):				электронная версия 0(0)		
Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:						
<ul style="list-style-type: none"> - Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ в квартиру ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит её осмотр. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов. - Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета. 						
Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:						
<ul style="list-style-type: none"> - При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов; - При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии; - При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки; - При получении данных о наличии в квартире отделки (например, от застройщика), но при отсутствии сведений о её текущем техническом состоянии, Оценщик проводит оценку из допущения о том, что состояние отделки «удовлетворительное». А именно, потребуется проведение лишь косметических ремонтных работ до приведения состояния отделки в «хорошее», характеризующееся наличием ремонта современного уровня. - Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой. 						
Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образе, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:						
Копия Выписки из ЕГРН от: 24.07.2019 99/2019/274297077						
Копия технического паспорта жилого помещения (квартиры). Раздел 1 от 21.07.2015 б/н.						
Фотоматериалы						
Заказчик Начальник отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  Фалева Н. В./ м. п. ЕННБ.В.К.			Исполнитель Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»  / Милкин В. А./ м. п.			

* Исходя из ФСО IV 3, 2 и цели оценки: согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Данная Практическая часть настоящего Отчёта содержит описание объекта оценки по данным полученным из правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, открытых источников, а также расчёт Итоговой стоимости. Прочие необходимые сведения, послужившие практической и теоретической базой для произведённых расчётов, а также методология определения стоимости, приведены в Методической части настоящего Отчёта.

1.1. Описание объекта оценки

Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Общая долевая собственность
Оцениваемые права:	3/4 доля в праве общей долевой собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Правоустанавливающие документы:	-
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 99/2019/274297077
Прочие документы:	-

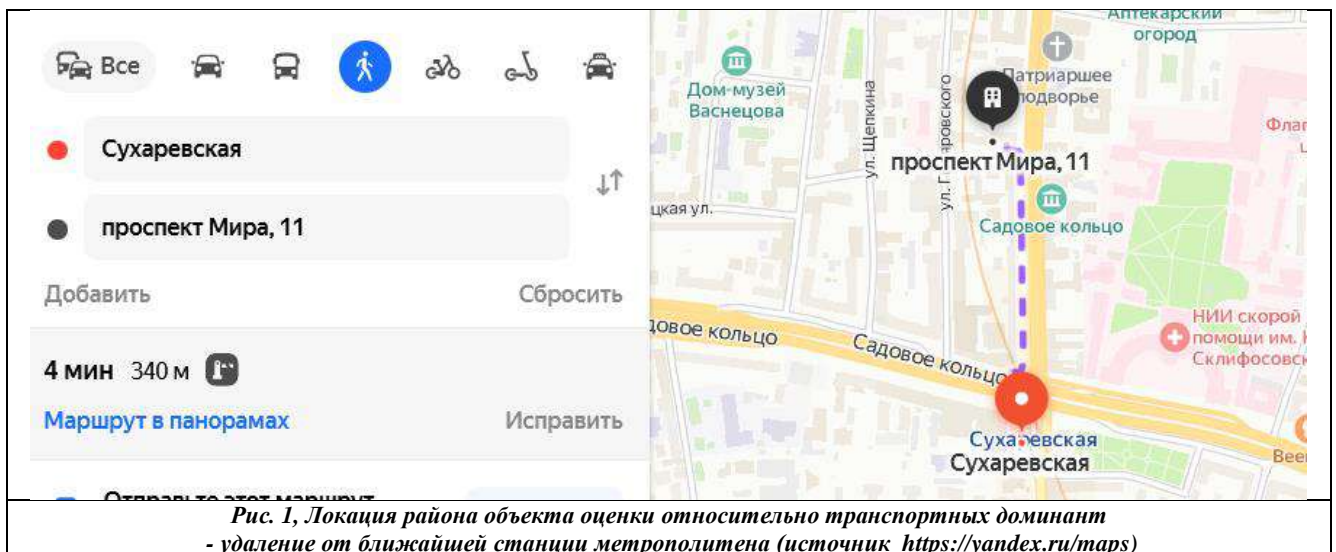


Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес	Москва, р-н Мещанский, пр-кт Мира, д. 11, кв. 47
Кадастровый №	77:01:0003043:2387
Этаж квартиры	5 (средний)
Количество (тип комнат)	3
Общая площадь, кв. м	106,9
Площадь кухни, кв. м	12,2
Количество и тип санузлов	один, совмещенный (по предоставленным фотоматериалам)
Высота потолков, м	3,0
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть, 2 шт.
Подключение к коммуникациям	Все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	Газовая (дом подключен к газоснабжению)
Уровень состояния отделки помещений	хорошее, современный ремонт (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Во двор
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения

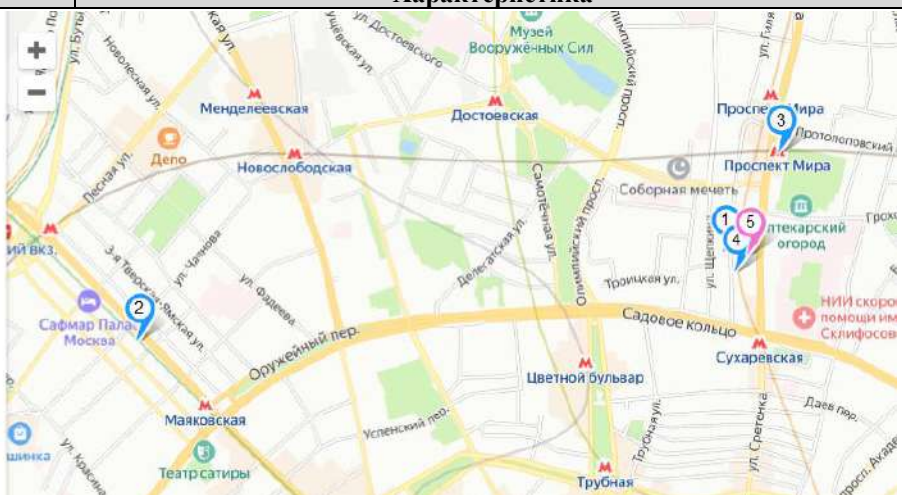
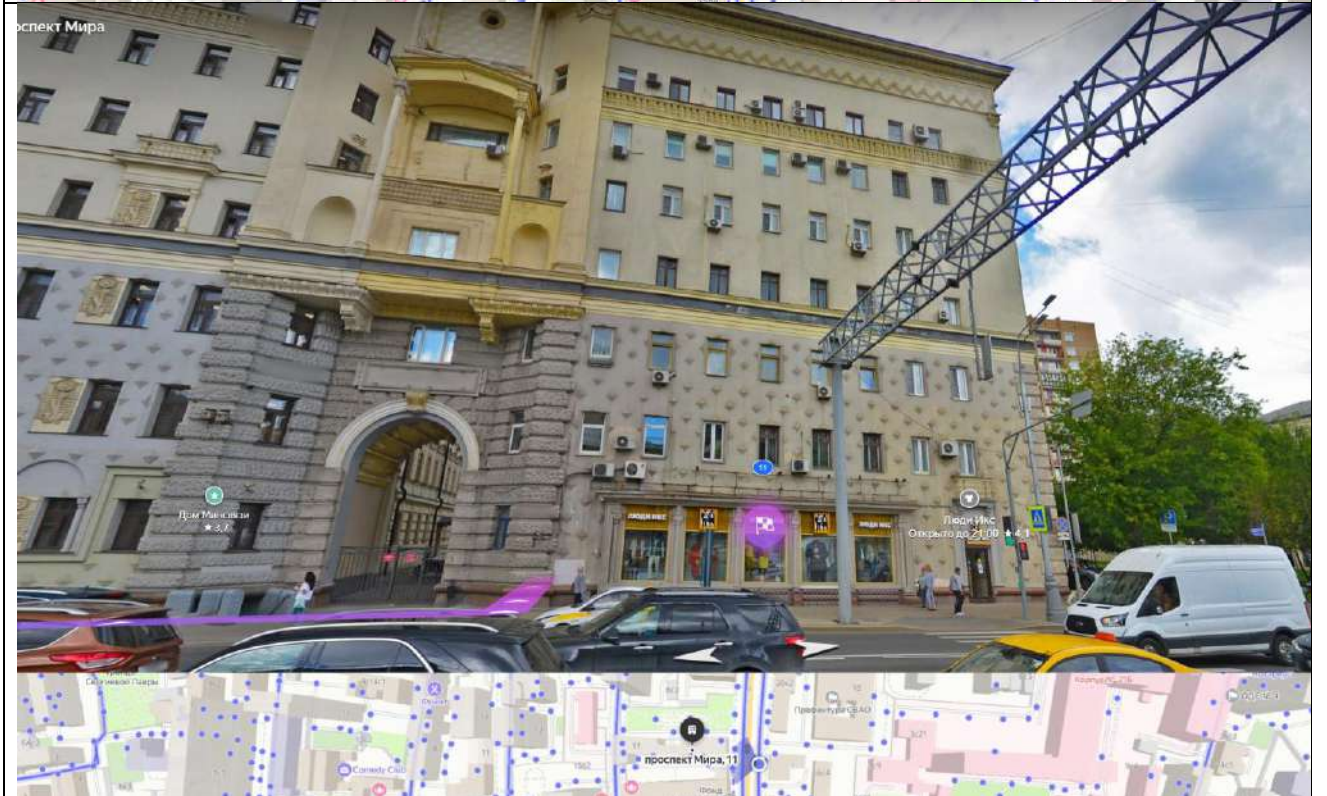
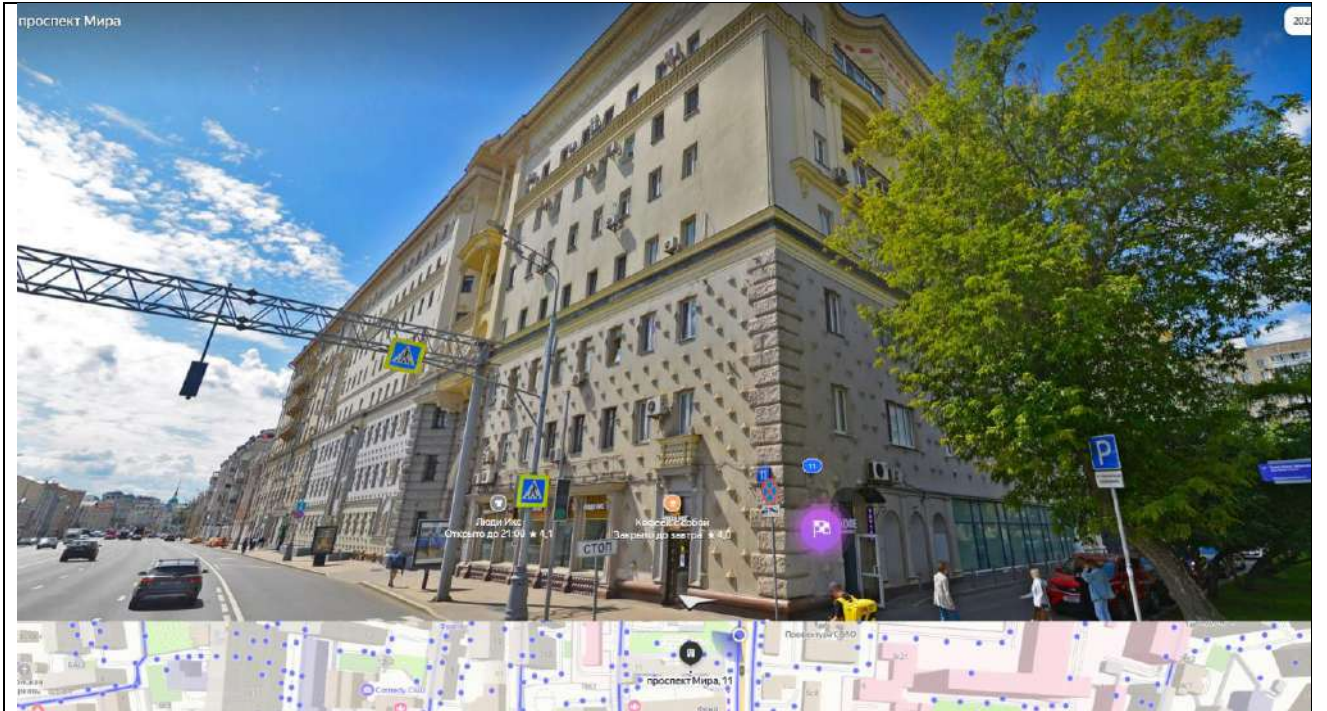
Показатель	Характеристика
<p>Описание</p> <p>Список объектов</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 Объект оценки 4 Аналог 4 3 Аналог 3 2 Аналог 2 1 Аналог 1 	

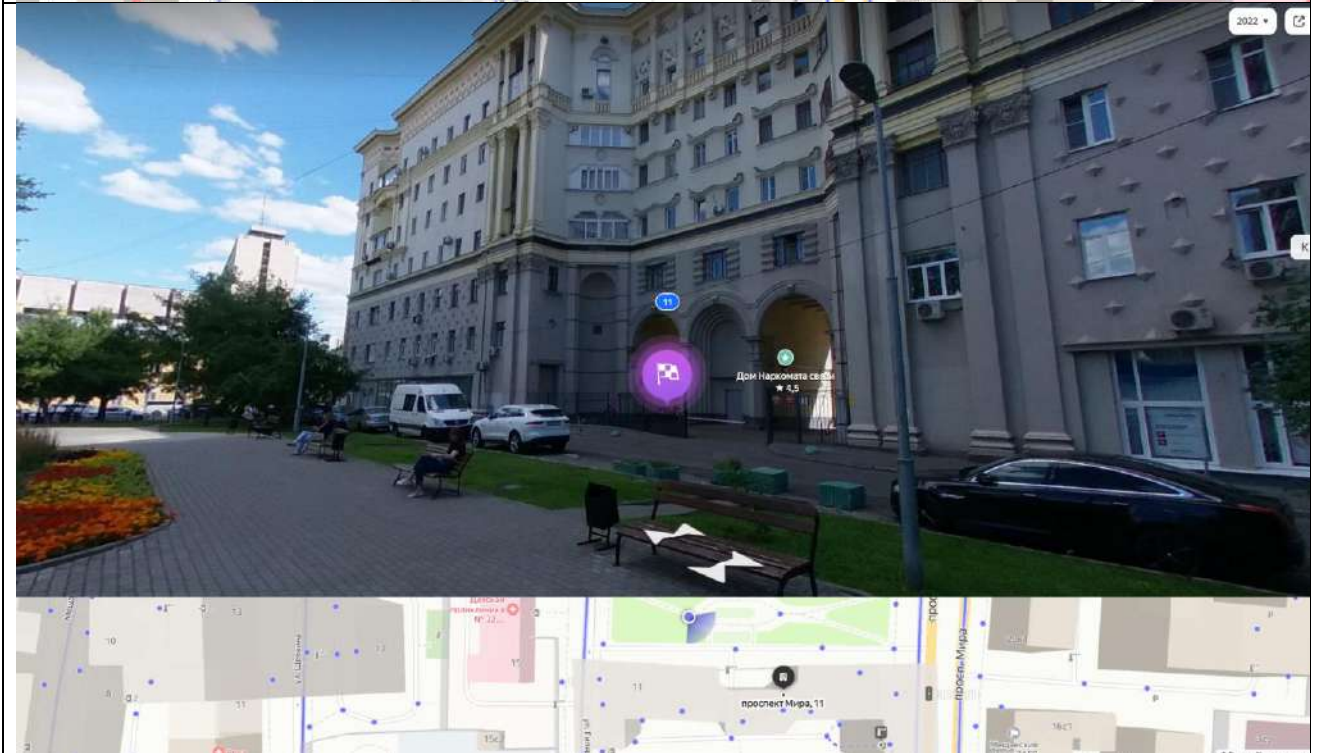
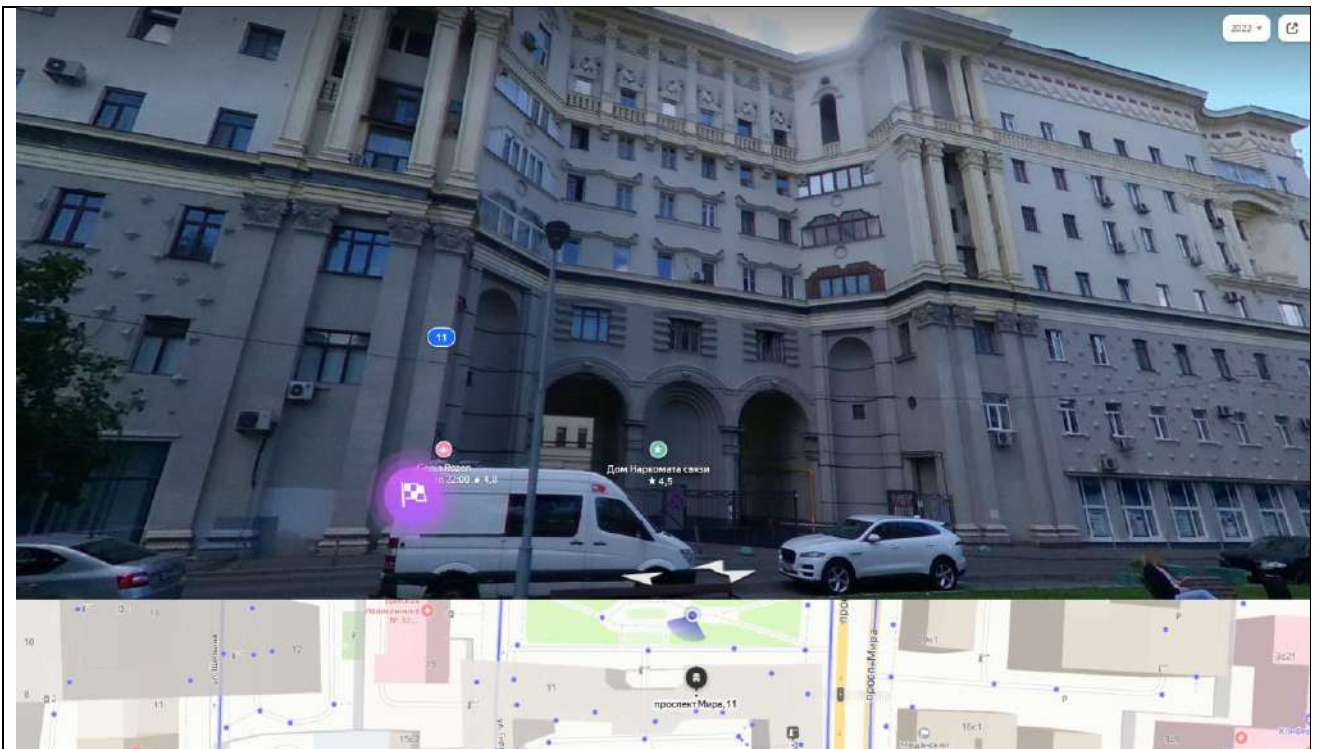
Рис. 3. Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник <https://yandex.ru/maps>)

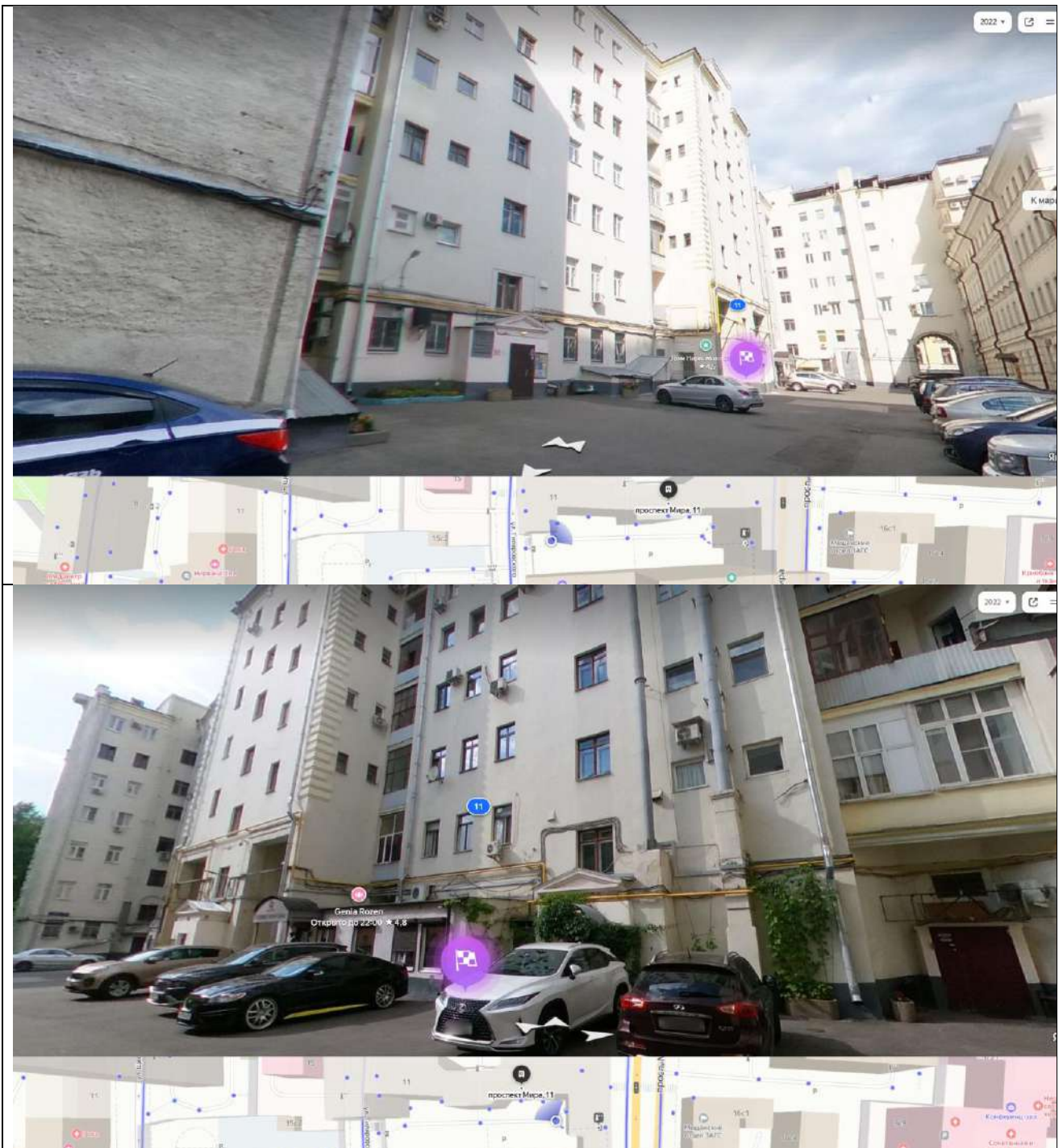
Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:



Фотографии дома, в котором находится объект оценки (источник: <https://domclick.ru/building/cao--meshanskij--prospekt-mira--11>)







Фотографии дома, в котором находится объект оценки (источник: сервис Панорамы Яндекс-карты, <https://yandex.ru/maps/2>)





















Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком

1.2. Процесс определения стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

Все необходимые теоретические изложения, анализ и выводы, предопределившие применение данного подхода и метода оценки, приведены в Методологической части настоящего Отчёта. В настоящем разделе подробно отражена реализация выбранного Сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке стоимости квартиры был реализован с применением метода прямого сравнения с объектами-аналогами («метод сравнения продаж»). Данный метод основывается на предпосылке, о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. На этапе сбора информации оценщик столкнулся с тем, что сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки. Поэтому собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов не представляется возможным. 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.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ предложений, позиционируемых в сегменте рынка квартир, производился с использованием данных сайтов <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и прочих. В целях оценки анализировалась совокупность аналогов, а далее на основе проведенного анализа была осуществлена выборка из них наиболее близких, в цены предложений которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки. Для определения стоимости Оценщиком была подобрана следующая группа аналогичных квартир, характеристики которых приведены в данной таблице:

Таблица 5, Основные ценообразующие характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, - дата объявления	13.11.2023	10.11.2023	08.11.2023	10.11.2023	02.11.2023
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Москва, р-н Мещанский, пр-кт Мира, д 11, кв 47	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 11, кв. 37	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 11	Москва, проспект Мира, 38	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 11
Источники информации	-	https://www.cian.ru/sale/flat/294894441/	https://www.cian.ru/sale/flat/294768835/	https://domclick.ru/card/sale_flat_1900255183	https://www.cian.ru/sale/flat/273657053/
Контакты продавца	-	+7 906-012-44-20	+7 985-342-11-85, +7 985-342-24-83	+7 963-608-05-89	+7 906-032-39-81
Цена предложения, руб.		34 800 000	45 500 000	45 000 000	49 500 000
Цена предложения, руб./кв. м		446 154	394 623	545 455	421 635
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ
Условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Характеристика объекта

Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	высокая, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	высокая, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	высокая, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	высокая, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	высокая, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома
Тип дома	кирпичный, 1945	кирпичный, 1945	кирпичный, 1940	кирпичный, 1952	кирпичный, 1945
Этаж расположения / этажность дома	5/7	6/7	5/8	7/13	3/7
Количество комнат в квартире	3	3	5	3	4
Состояние и уровень отделки, оснащения	хорошее состояние, современный ремонт (улучшенная отделка)	удовлетворительное, требуется косметический ремонт (простая отделка)	удовлетворительное, требуется косметический ремонт (простая отделка)	хорошее, современный ремонт (улучшенная отделка), с мебелью и техникой	удовлетворительное, требуется косметический ремонт (простая отделка)
Площадь квартиры, кв. м	106,90	78,00	115,30	82,50	117,40

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь кухни, кв. м	12,20	9,00	11,00	9,60	15,10
Тип санузла	один, совмещенный	один, раздельный	один, раздельный	один, совмещенный	один, раздельный
Наличие лоджии, балкона	есть, 2 шт.	нет	есть, 2 шт.	нет, но есть французский балкон	нет
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть

1.3. 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).

Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах. Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в большинстве случаев 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 достаточно универсальным для рынка жилой недвижимости. Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Внесение корректировок. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по учитываемому элементу сравнения. При расчёте все корректировки вносятся применительно только к объектам-аналогам. В результате корректировок происходит «сглаживание отличий» в характеристиках и ценах.

Корректировки к аналогам со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются в том случае, если объект оценки хуже по тем или иным показателям сравнения. Корректировки к аналогам со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются, когда оцениваемый объект лучше по какому-либо показателю сравнения. При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0». Все применяющиеся далее корректировки по каждому ценообразующему фактору подробно рассмотрены и приведены с интервалами значений в разделе «Анализ рынка», и в Приложении к настоящему Отчёту.

Первая группа элементов сравнения.

Передаваемые имущественные права: учитывает влияние качества и объёма передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что отобранные объекты сравнения также находятся в собственности, и передаются в полноте этого права, корректировка на тип передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования: особо важны к учёту, когда цены предложений для разных объектов недвижимости отличаются по схемам финансирования будущей сделки. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня, либо с учётом какой-то скидки, или рассрочки. Отличаться цены могут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, - наличными или безналичными деньгами, или в различных валютах, бартером. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, поэтому введение поправки по этому фактору не требуется.

Условия продажи: могут существенно влиять на цену сделки. При анализе сделок важно анализировать отсутствие заинтересованности сторон в нерыночной цене, аффилированность, финансового давления обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, родственных связей, партнерских и других отношений, длительных договоров аренды. Что касается цен предложений, то сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства, поэтому их анализировать необходимо в первую очередь на срочность продажи.

Условия рынка: важны к учёту, так как с течением времени цены на рынке изменяются под влиянием экономической, политической и социальной конъюнктуры. Корректировку на рыночные условия часто называют *корректировкой на дату продажи*, она вносится на основании выводов анализа ретроспективной динамики рынка. В данном случае корректировки не вносились, так как на дату оценки все аналоги находятся в экспозиции.

Этап сделки (скидка на торг): фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, поторгавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

В общем случае с течением времени экспозиции, цены предложений на рынке имеют тенденцию к снижению. При наличии данной информации (период экспозиции аналога и изменения цены) оценщик выбирал предложения не имеющие истории снижения, к величинам цен которых скидка на торг обоснованно может применяться в полном объёме своего среднестатистического значения.

По данным, приведённым в разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось среднее значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 7% (из справочного интервала 7%-9%).

Вторая группа элементов сравнения.

Аналогично, в соответствии с выявленными ценообразующими факторами (такие, как например, уровень отделки и оснащенности, наличие балкона/лоджии, тип и количество санузлов), по которым имелись различия объекта оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы. Корректировка на местоположение не требовалось, аналоги находятся в локации объекта оценки (см. рис. 3).

Состояние отделки, оснащение. По фактору «состояние отделки» поправка применяется к аналогам №№ 1, 2, 4 в размере 12% $(=(1,05*0,97)/(1,0*0,91)-1)$, где 1,05*0,97 индекс объекта оценки (улучшенная отделка (1,05) в хорошем состоянии (0,97), 1,0*0,91 - индекс аналога (1,0 – простая отделка, 0,91 – удовлетворительное состояние)). На «наличие мебели» поправка применяется к аналогу № 3 в размере 4%.

Площадь кухни. Поправка применяется к аналогам №№ 1, 3, 4 в размере 2%.

Тип санузла. Поправка применяется к аналогам №№ 1, 2, 4 в размере 2%.

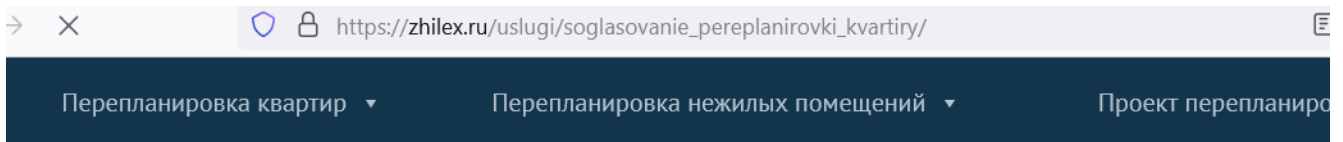
Наличие балкона/лоджии. Поправка применяется к аналогам №№ 1, 4 в размере 4% (за отсутствие 2 балконов/лоджий), к аналогу № 3 – 2% (один французский балкон есть).

Общая площадь. Поправка применяется к аналогам №№ 1, 2, 3, 4 в размере 4%, 1%, 4%, 1% соответственно (коэффициент торможения принят на среднем уровне 0,139).

Важная информация. Поправки, связанные с масштабом объекта недвижимости, не рекомендуется сочетать с поправками на количество комнат из прошлых изданий справочников, так как они в известной степени взаимно заменяют друг друга. По этой же причине в данном справочнике поправки на количество комнат не представляются.

Поправка на количество комнат не применяется.

В квартире выявлена перепланировка, затраты на согласование которой необходимо учесть в стоимости. В расчет принимается среднее значение 70 000 руб. (65 000 – 75 000 руб.).



Согласование перепланировки квартиры цена работ

Исходные условия	Приблизительная стоимость работ		Запрос на индивидуальный расчет
	Проект и техническое заключение	Работа по согласованию	
Перепланировка квартиры в панельном доме, согласование	от 100 000 руб.	от 60 000 руб.	Получить коммерческое предложение
Согласование квартиры в монолитном доме до 120 м2	от 25 000 руб.	от 40 000 руб.	Получить коммерческое предложение
Стоимость согласования перепланировки квартиры в Москве, сталинский дом	от 25 000 руб.	от 40 000 руб.	Получить коммерческое предложение

https://zhilex.ru/uslugi/soglasovanie_pereplanirovki_kvartiry/ - 65 000 руб. (проект, заключение, согласование)

→ ↻ <https://pereplan-one.ru/nashi-uslugi/soglasovanie-pereplanirovki-kvartiry> ☆ 📧 📞 📄 📌 📁

✉ info+922777@pereplan-one.ru ☎ +7 (495) 431-16-08 **ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК**

Стоимость планируемой перепланировки

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**

Описание услуги ?

от 25 000 РУБ.

(от 5 рабочих дней)

ЗАКАЗАТЬ

**ПРОЕКТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ
И СОГЛАСОВАНИЕ**

Описание услуги ?

от 75 000 РУБ.

(от 2 месяцев)

ЗАКАЗАТЬ

**ПРОЕКТ, СОГЛАСОВАНИЕ
И ТЕХНАДЗОР ЗА РЕМОНТОМ**

Описание услуги ?

от 95 000 РУБ.

не включая гос.пошлины
(от 3 месяцев)

ЗАКАЗАТЬ

<https://pereplan-one.ru/nashi-uslugi/soglasovanie-pereplanirovki-kvartiry> - 75 000 руб. (проект, согласование).

🔒 <https://resog.ru/stoimost-soglasovaniya-pereplanirovki-kvartir/> ☆ 📧 📞 📄 📌 📁

О НАС НАШИ УСЛУГИ ЦЕНА НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЦЕНЫ НА СОГЛАСОВАНИЕ НАШИ РАБОТЫ РЕКОМЕНДАЦИИ СТАТЬИ ON-LINE ЗАКАЗ КОНТАКТЫ +7 (495) 507-74-67




Елена, Ваш консультант

8-931-111-07-08

Звоните!

СКОЛЬКО СТОИТ УЗАКОНИТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ?*

ТИП ПЕРЕПЛАНИРОВКИ	СРОКИ УЗАКОНИВАНИЯ	ЦЕНА СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ КВАРТИРЫ	СТОИМОСТЬ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ КВАРТИРЫ БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ**
Получение актов о выполненной перепланировке для работ, не требующих получения предварительного разрешения: <ul style="list-style-type: none"> - Перемещение сан.технических приборов. - Разборка/установка несущих перегородок без затрагивания мокрых зон. - Устройство проемов в несущих перегородках. - Заделка проемов в несущих и несущих перегородках. 	1 месяц	от 30 000 рублей	40 000 рублей
Перепланировка по типовому проекту	2-3 месяца	70 000 рублей	90 000 рублей
Перепланировка по проекту: <ul style="list-style-type: none"> - Устройство санузлов, ванных комнат, кухонь - Расширение санузла за счет коридора - Демонтаж перегородок, ограничивающие газифицированные помещения - Перенос кухни - Перенос газовой плиты - Объединение комнат с балконами и лоджиями с установкой стеклянных дверей 	1-3 месяца	50 000 – 80 000 рублей	60 000 – 90 000 рублей

поделиться: 

<https://resog.ru/stoimost-soglasovaniya-pereplanirovki-kvartir/> - 70 000 руб., согласование перепланировки по типовому проекту.

Весовые коэффициенты аналогов

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где: } C_{np,i} - \text{откорректированная цена аналога,} \\ N_i - \text{весовой коэффициент аналога.}$$

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^{\Delta A}}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

$a\Delta$ – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a\Delta)$ – должна составлять 100%.

1.4. Расчёт рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в нижеследующей таблице. В расчетной таблице приводятся только применённые корректировки, значения которых определены в разделе «Анализ рынка».

Таблица 6, Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	446 154	394 623	545 455	421 635
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-31 231	-27 624	-38 182	-29 514
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	414 923	366 999	507 273	392 121
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	414 923	366 999	507 273	392 121
Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)					
Состояние и уровень отделки, оснащения	хорошее состояние, современный ремонт (улучшенная отделка)	удовлетворительное, требуется косметический ремонт (простая отделка)	удовлетворительное, требуется косметический ремонт (простая отделка)	хорошее, современный ремонт (улучшенная отделка), с мебелью и техникой	удовлетворительное, требуется косметический ремонт (простая отделка)
Размер корректировки, руб./кв. м		49791	44040	0	47055
Корректировка, %	-	12%	12%	0%	12%
Корректировка на наличие мебели, %	-	0,0%	0,0%	-4,0%	0,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	0	0	-20 291	0
Площадь квартиры	106,90	78,00	115,30	82,50	117,40
Корректировка, %		-4%	1%	-4%	1%
Корректировка, руб./кв.м	-	-16 597	3 670	-20 291	3 921
Наличие лоджии, балкона	есть, 2 шт.	нет	есть, 2 шт.	нет, но есть французский балкон	нет
Корректировка, %	-	4,0%	0,0%	2,0%	4,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	16 597	0	10 145	15 685
Тип санузла	один, совмещенный	один, отдельный	один, отдельный	один, совмещенный	один, отдельный
Корректировка, %	-	-2,0%	-2,0%	0%	-2,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-8 298	-7 340	0	-7 842

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь кухни, кв. м	12,20	9,00	11,00	9,60	15,10
Корректировка, %	-	2,0%	0,0%	2,0%	-2,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	8 298,5	0,0	10 145,5	-7 842,4
Суммарная корректировка, %	-	12,0%	11,0%	-4,0%	13,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	49 792	40 370	-20 292	50 977
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	464 715	407 369	486 981	443 098
Абсолютная валовая коррекция	-	24,00%	15,00%	12,00%	21,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,760	0,850	0,880	0,790
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,232	0,259	0,268	0,241
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	107 814	105 509	130 511	106 787
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	450 621				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	48 171 385				
Затраты на согласование перепланировки, руб.	70 000				
Рыночная стоимость (расчетное значение) с учетом затрат на согласование, руб.	48 101 385				
Рыночная стоимость (округленное значение), руб.	48 100 000				

Так как при определении рыночной стоимости объекта оценки был использован только один Сравнительный подход, необходимость согласования результатов - отсутствует. Рыночная стоимость в рамках Сравнительного подхода с учётом допустимого округления полученная в настоящем разделе, принимается как Итоговая стоимость объекта оценки, и отражена на втором листе данного Отчёта.

1.5. Расчёт рыночной стоимости 3/4 доли в праве общей долевой собственности.

На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности.

В настоящее время как оценщиков (экспертов), так и суды, рассматривающие иски недовольных результатами оценки, часто склоняют исходить из линейной оценки доли как более простой и понятной. Однако при этом игнорируются реальные обстоятельства рыночного ценообразования – вряд ли можно оспорить факт, что площадь отдельной квартиры будет стоить дороже, чем такая же площадь в другой квартире, находящейся в общей долевой (совместной с кем-то) собственности. Иначе говоря, одна и та же площадь, являющейся отдельной и коммунальной будут стоить по-разному. Разумеется, стоимость отдельной площади будет выше. Это утверждение будет справедливо и для объектов коммерческой недвижимости.

Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует понятию рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников. При этом рыночная стоимость доли будет ниже ее номинальной стоимости, рассчитанной исходя из произведения общей стоимости всего объекта и рассматриваемой доли.

Если участникам долевой собственности не удастся договориться, то на продажу выставляют долю в квартире. При этом цена такой доли не равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. То есть, стоимость доли не соответствует стоимости приходящимся на неё квадратным метрам, так как владелец

ограничен в правах и комфорте при сожительстве с иными собственниками. Поэтому сделки происходят с определенным дисконтом.

При продаже долей важно понимать, что является объектом продажи, то есть какой объект получит в результате сделки покупатель. Если дольщикам удастся договориться и продавать «единый объект» (то есть покупатель получит единую отдельную квартиру), то тогда можно говорить о линейной оценке доли (произведения общей стоимости всего объекта и рассматриваемой доли). Если же доля будет продаваться сама по себе (то есть это будет часть квартиры), то ее стоимость будет рассчитываться с дисконтом от полной стоимости единого объекта.⁴

Правильная математическая формула расчета:⁵

(A * B) * C = D

* / – откуда исходит:

A – рыночная цена всей жилплощади (например, 5 000 000 рублей);

B – размер высчитываемой доли (например, ¼);

C – фактор внешних параметров (коэффициент увеличения/уменьшения цены);

D – итоговая стоимость доли в квартире.

Рис. 4, Формула расчета стоимости доли в праве

В таблице ниже приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевого характер собственности для различных видов недвижимости.⁶

Таблица 7, Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

М

Источники: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А. А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н)

Сегмент: Квартиры

Территория: Москва

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)

Скидка к цене при продаже доли в праве (долевой собственности) на объект недвижимости

Дополнительная информация: Нет информации (или неизвестно) о возможности определения порядка пользования: Среднее значение: -24% Расширенный интервал [0%...-39%].
 Имеется возможность выделения доли в натуре или определение порядка пользования: Среднее значение: -15% Расширенный интервал [0%...-28%].
 Отсутствует возможность выделения доли в натуре или определение порядка пользования: Среднее значение: -47% Расширенный интервал [-25%...-77%].

Рис. 5, Скидка при продаже доли в праве⁷

⁴ Источник информации: «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость», Нечаев В.Л., доцент, к.э.н., Ракова Н.В., профессиональный оценщик, гендиректор ООО «АФЦ» [интернет-ссылка: <https://ocenshiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91>].

⁵ <https://law-divorce.ru/kak-rasschitat-stoimost-doli-v-kvartire/>.

⁶ Источник информации: <https://ocenshiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91>.

⁷ Источник информации: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 18. По состоянию на 01.07.2022 [интернет-ссылка: <https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch>].

Средние значения дисконтов для наиболее распространённых размеров долей очень близки, находятся в диапазоне 26–29,2%.⁸

Доля	Количество предложений	Средний дисконт	Диапазон
3/4	14	-28,3%	-11,5%
2/3	35	-26,0%	-0,9%
1/2	123	-26,7%	-0,8%
1/3	33	-29,1%	-2,2%
1/4	21	-29,2%	-6,4%

Рис. 6, Скидка при продаже доли в праве в зависимости от размера доли

Количество комнат в квартире	Количество предложений	Средний дисконт	Диапазон
1	19	-24,63%	-1,09%
2	107	-28,39%	-0,79%
3	149	-29,09%	-0,87%
4	21	-31,09%	-1,25%

Рис. 7, Скидка при продаже доли в праве в зависимости от количества комнат в квартире

В рамках настоящего Отчета необходимо оценить рыночную стоимость 3/4 доли в праве общей долевой собственности на 3-комнатную квартиру общей площадью 106,9 кв. м. Так как квартира 3-комнатная, то выделить в пользование одну из комнат в пользу собственника 3/4 доли в праве собственности возможно.

По данным <https://pravo.ru/opinion/215936/> диапазон скидки для 3/4 доли в 3-комнатной квартире составляет 28,3-29,09% в среднем, минимальные значения 0,87-11,5%. По данным <https://архивоценщика.рф> если имеется возможность выделения доли в натуре, то скидка составляет в среднем 15%, минимальное значение 0%. По данным <https://ocenschiki-i-eksperty.ru> диапазон скидки для доли «от 3/4 до 9/10» составляет 5-15%. В расчёт принимается среднее значение между минимальными показателями, учитывая высокую ликвидность и престижность района расположения объекта недвижимости (рейтинг района 9/86), 4% $(= (0,87\% + 11,5\% + 0\% + 5\%) / 4)$.

В таблице ниже приведен расчет стоимости доли в праве собственности на оцениваемую квартиру.

Таблица 8, Расчет рыночной стоимости доли в праве собственности на объект оценки

Наименование	Показатель	Комментарии
Размер оцениваемой доли в квартире	3/4	Дано
Общая площадь квартиры, кв. м	106,9	Дано
Рыночная стоимость квартиры на 13 ноября 2023 г., руб.	48 100 000	Рассчитанная величина
Расчетная стоимость доли без применения скидки на ликвидность, руб.	36 075 000	= 48 100 000 * размер доли
Величина дисконта при продаже доли (скидка на ликвидность), %	4%	Обоснование приведено по тексту ранее
Рыночная стоимость рассматриваемой доли, руб.	34 632 000	= расчетная стоимость доли * (1 - скидка на ликвидность)
Рыночная стоимость рассматриваемой доли, руб., с учетом округления	34 600 000	—

Таким образом, рыночная стоимость 3/4 доли в праве общей долевой собственности на 3-комнатную квартиру, кадастровый № 77:01:0003043:2387, общей площадью 106,9 кв. м, расположенную по адресу: **Москва, р-н Мещанский, пр-кт Мира, д. 11, кв. 47**, по состоянию на дату оценки 13 ноября 2023 г., с учётом округления составляет:⁹

34 600 000 (Тридцать четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей.

⁸ <https://pravo.ru/opinion/215936/>

⁹ Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 109-ФЗ от 20.08.2004 г.), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения.

- В рамках настоящего отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (копии предоставленных документов приведены в Приложении к настоящему отчету, перечень указан в Задании на оценку) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость определённого права на Объект оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
- Данные о заемщике и залогодателе в Отчете не приводятся, в целях сохранения конфиденциальности личных данных, на распространение которых у Оценщика нет согласия от их владельцев. Так же к Отчету прикладываются документы с удаленными регистрационными данными участников сделки. Полные данные будут храниться в архиве Оценщика, и могут быть предоставлены по запросу компетентных органов.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения промежуточных расчётных величин. Итоговые же показатели получены при использовании точно исчисляемых данных в программе Microsoft Excel, поэтому, при пересчете итоговых значений по отражённым в таблицах округленным данным, результаты, в пределах погрешности могут не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость объекта без учета любых обременений, ограничивающих свободный рыночный оборот объекта оценки.
- Некоторые данные (например, площадь, цена квартиры, точный адрес, материал стен здания) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету копий страниц с объявлениями. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки.
- Состояние отделки объекта оценки и её уровень приняты в соответствии с Заданием на оценку и предоставленным документам. Состояние объекта оценки принято как хорошее, современный ремонт (на основании предоставленных фотоматериалов). В случае выявления фактического несоответствия по результатам осмотра возможна коррекция стоимости.
- К настоящему Отчёту прикладываются только те фрагменты документов, которые содержат информацию, использованную непосредственно для определения стоимости.

2.2. Аналитические ОБЗОРЫ

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывают общая политическая и социально-экономическая обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Далее приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и регионе объекта оценки, а также анализ рынка в сегменте объекта оценки.

2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости России в октябре 2023 года ¹⁰

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

¹⁰ Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт https://statrielt.ru/downloads/Анализ_2023_октябрь.pdf

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	Янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг , на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы:

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности,

восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является объект недвижимости – квартира, уже первично приобретённая от застройщика в собственность – т.е. при следующей продаже объект оценки будет позиционирован на вторичном рынке квартир Москвы. Исходя из этого, далее Оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир Москвы.

Законодательно отличия классов жилья в России пока не закреплены. Даже среди риелторов и профессионалов рынка нет договорённости об их чётких границах классификационных критериев. Единственный, до недавнего времени, документ объединяющий мнения риелторов, и более менее подробно описывающий разные типы жилья, — «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», составленная экспертами Российской гильдии риелторов и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Она содержит критерии для 4 основных классов квартир¹¹. Однако, риелторы, при первичных продажах фактически транслируют покупателю классификацию своего объекта самим же застройщиком, который имеет субъективное мнение, и использует классификацию как маркетинговый инструмент. Так как независимый подход к классификации необходим то продолжением проекта риелторов можно назвать более позднюю классификацию, в работе над которой официально уже приняли участие коллективы и риелторов и застройщиков, таких известных игроков рынка недвижимости как Knight Frank, Blackwood, Kalinka Realty, "Мизель", МИАН, Penny Lane Realty, "Дон-Строй", КРОСТ, НДВ, Capital Group, "Конти", "Ведис", "Гута-девелопмент", "Система-Галс", "Уникор", "Баркли", "Пересвет Групп". Системная классификация уровня квартир была произведена ими для самого престижного ежегодного российского конкурса на премию в сфере недвижимости Urban Awards¹². В Приложение № 1 К положению о Федеральной премии 2023, приведена достаточно проработанная и взвешенная на сегодняшний день классификация с точки зрения застройщиков.

Тем не менее, в настоящее время, в России и Москве отсутствует законодательно, или рекомендательно утверждённая со стороны регулятора оценочной деятельности классификация жилой недвижимости. В общем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя 4 класса: «эконом», «комфорт», «бизнес» и класс «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста уровня показателей «элитности».¹³

Далее приводится классификация квартир, используемая в отчете, аккумулирующая не все, но основные данные для проведения оценки по существующим источникам. Так как пока нет регулирования в данном вопросе со стороны законодательства, обобщённые и приведённые ниже данные не соблюдаются всеми участниками рынка недвижимости, поэтому в целом эти сведения могут характеризоваться как средние величины, отражающие существующие тенденции в жилой недвижимости.

¹¹ <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf>

¹² <https://www.urbanawards.ru/classification>

¹³ https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/

Таблица 9, Основные классификационные признаки классов квартир

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Мотивация приобретателя	Необходимость приобрести «единицу жилья»: отдельную квартиру с необходимым количеством комнат. Главный фактор — ограниченность средств на покупку. Из базового перечня характеристик недвижимости граждан прежде всего (и практически исключительно) интересует только стоимость.	Приобретение жилье более высокого качества, чем в эконом-классе. Покупатели готовы платить за улучшения, для них становятся значимыми комфортные характеристики квартиры, либо окружение, либо и то и другое вместе. Этот класс весьма широк, и его широта определяется суммой «доплаты за улучшения»: некоторые готовы платить больше, некоторые — меньше, но и те и другие делают это осознанно.	Покупатель стремится зафиксировать социальный статус, изменяющийся вслед за экономическим, существенно улучшая качество недвижимости. Мотивация предполагает приобретение недвижимости очень высокого качества с точки зрения как планировочных решений, так и технических характеристик дома в целом. Важным для покупателя является социальная однородность окружения.	Приобретение недвижимости этого класса основано исключительно на соображениях престижа, на потребности максимально зафиксировать достигнутый уровень материального благосостояния и социальный статус. Квартира должна быть только в доме, доступном ограниченному кругу «избранных».
Общая площадь помещений, кв. м				
студии	от 12	от 28	-	-
1-ком.	от 28	от 34	-	-
2-ком.	от 44	от 50	от 65	от 80
3-ком.	от 56	от 65	от 85	от 120
4-ком.	от 70	от 85	от 120	от 250
5-ком.	от 84	от 100	от 150	от 350
Кухня	до 8 м, возможна кухонная ниша	от 8	от 12	от 20
Высота потолков	высота потолков «в чистоте» может быть менее 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,8 м	высота потолков в чистоте от 3,0 м
Местоположение	«Бюджетное» местоположение: «спальные районы» и окраины города, не относящиеся к числу фешенебельных, малопривлекательные, с плохой транспортной доступностью, либо в застройке центральной части, соседствующей с промзонами.	«Спальные районы» города, не относящиеся к числу фешенебельных, окраины и ближжайшие пригороды с хорошей инфраструктурой. Популярны «спальные районы» недалеко от станции метро и других центров притяжения.	Престижные районы массовой застройки, исторический центр с видовыми характеристиками, престижные пригороды.	Центральный и прилегающие к центру районы города - ядро исторического центра, фешенебельные пригородные районы.
Окружение	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путепроводов, пустырей. Локация, как правило, характеризуется плохой транспортной доступностью, недостаточно развитой сервисно-торговой и социальной инфраструктурой.	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, или производственных зон имеющих перспективы реновации территорий. Локация может характеризоваться недостаточной транспортной доступностью, нехваткой торговой и соц. инфраструктуры.	В окружении обжитой зоны, с хорошо развитой инфраструктурой (социальной и торговой). В непосредственном окружении могут отсутствовать знаковые, статусные объекты (известные памятники, сформировавшиеся кластеры фешенебельного жилья).	В окружении или в зоне прямой видимости объекта находятся: знаковые памятники, водоемы, зеленые зоны, центры размещения объектов государственного управления, сформировавшиеся зоны проживания политической и бизнес элиты.
Фонд, материал	"Старый" фонд - кирпичные - бывшие доходные дома - без капитального ремонта и реконструкции, "советский" фонд - дома массовых серий застройки, новостройки с 2000 г - материал - практически всегда недорогой панельный железобетон, возможна облицовка	"Старый фонд" – кирпич. дома с кап. ремонтом или после реконструкции, "советский" фонд – кирпич. "сталинки" индивидуальных проектов, дома "директорские" и "ведомственные". Современные серии домов со стенами из качественных многослойных ж/б панелей, бескаркас. из кирпича и монолитно - ж/б - каркасные дома (стены – кирпич, пеноблоки с облицовкой).	"Старый фонд" - полностью реконструированные дома клубного формата, с восстановленными после «коммуналок» планировками дореволюционных квартир. Современный фонд - дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные (наружные стены из монолитного ж/б, пеноблоков, кирпича).	«Старый фонд» - бывшие особняки, полностью реконструированные с эксклюзивными интерьерами, с хорошими видами. Современные дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные дома (ограждающие конструкции из кирпича).

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности		
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс	
Внутренняя отделка квартир	От застройщика - без отделки или эконом-класса. Во вторичном фонде – выполнены ремонтные работы минимального объёма из дешёвых современных материалов или освежающий интерьер косметический ремонт	От застройщика - без отделки (черновая отделка), или стандартная отделка полного объёма из качественных материалов среднего ценового уровня; вторичный фонд – ремонт до уровня комфорт-класса, иногда выше	От застройщика - без отделки (черновая отделка) или отделка объёма «комфорт» и дороже (декоративная штукатурка, искусственный камень и т.д.). Вторичный фонд – ремонт до уровня «элит».	От застройщика – с дизайн. отделкой эксклюзивными материалами, системами «умный дом» или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку).	
Отделка общественных зон	Стандартная отделка в минимальном объёме без элементов дизайна, декора	Улучшенная отделка с элементами декора и доп. объектами оснащения - колясочные, душевые для собак	Высококачественная отделка с декоративными элементами, худож. штукатурка, дизайнерское освещение, облицовка искусств. камнем и т.д.)	Эксклюзивная отделка с предметами роскоши	
Придомовая территория и безопасность	Благоустройство стандартное, система доступа ограничена подъездом (домофон)	Наличие типовых детских и хозяйственных площадок, общее озеленение территории по нормативам. Система доступа - домофон, возможно консьерж. Возможна ограда двора по периметру, охрана территории возможна, но не обязательна.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. В квартирах металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим.	Выделение доп. площадей под озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна для детских и хозяйственных площадок. Система доступа - ограничена придомовой территорией. Домофон, консьерж, электромагнитные замки на калитках двора, собственная служба охраны, стационарные посты на въездах в паркинг и во двор.	Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Система доступа - в жилой комплекс в целом, собственная служба охраны, консьержи или ресепшн в холле дома, патрулирование территории. Видеонаблюдение на лестничных клетках, коридорах. Пожарная безопасность на системах экстра-класса, круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей.

Вывод:

Объект недвижимости, доля в праве общей долевой собственности на который подлежит оценке, расположен в жилом кирпичном среднеэтажном многоквартирном доме 1945 г. п. Здание оборудовано домофоном, лифтом. Потолки в квартирах высотой 3,0 м. Входная группа и холлы имеют уровень отделки эконом-класса, однако, имеют художественно-архитектурные элементы. Территория жилого дома имеет замощение, въезд во двор ограничен шлагбаумом. Ближайшее окружение представлено коммерческими и социальными объектами, жилым фондом. Район расположения относится к центральной части города, вблизи достопримечательностей, имеет высокую транспортную доступность.

Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости можно отнести к сегменту квартир комфорт-класса сталинской застройки.

2.5. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке квартир Москвы, интервалы цен

Оценщик анализировал фактические данные о ценах предложений в масштабе непосредственной локации объекта оценки. На специализированных нижеприведённых ресурсах площадок-агрегаторов объявлений о продаже квартир анализируются значительные объёмы данных (тысячи объявлений) за выбранный период. Оценщик считает, что эти обширные статистические данные позволяют ориентироваться как по интервалам цен, так и по средним величинам цен предложений. На следующих графиках отражена динамика по квартирам различной комнатности а также их средние цены (параметры и локация указаны на графиках):

https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-3komnatnih/#form1

Рассчитываем по параметрам: Москва. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. 3-комн квартиры. Мещанский. Продажа. Цена за м²

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.11.2023)
Квартиры вторичка (м ²)	521 528 руб.	+ 104 447 руб. За м ²	19 100 000 ... 225 249 000 руб. за объект

Динамика цен в ретроспективе по 3-комнатным квартирам в Мещанском районе, <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-3komnatnih/#form1>

https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=44589 90%

О доме проспект Мира дом 11 в Москве

https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=44589 90%

Средняя рыночная стоимость 1м² в квартирах

1-комнатные квартиры	277 700 руб/м ²
3-комнатные квартиры	363 300 руб/м ²
4-комнатные квартиры	384 100 руб/м ²

Средняя цена по квартирам в доме расположения объекта недвижимости, доля в праве общей долевой собственности на который подлежит оценке, https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=44589

https://www.irm.ru/geo/rayon_meshhanskij/

Средний уровень цен на квартиры в районе Мещанский (индекс стоимости жилья района):

391 006 руб. за кв.м.

Позиция в рейтинге районов по среднему уровню цен на квартиры:

9 из 86

Сравнение со среднемосковским уровнем цен на квартиры:

Выше среднемосковского уровня цен на квартиры на 46,4%

Средняя цена по квартирам в Мещанском районе, рейтинг района по среднему уровню цен, https://www.irm.ru/geo/rayon_meshhanskij/

Далее представлены фактические предложения о продаже квартир, опубликованные и доступные для ознакомления на одном из массовых ресурсов по продаже недвижимости. Объекты задавались к поиску на данном агрегаторе по локации и основным характеристикам объекта оценки.

https://spb.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/?address=Москва%2C просп

3-комн. квартира · 107 м²
Москва, проспект Мира, 11

https://spb.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/?address=Москва%2C проспект Мир




История объявлений в этом и соседних домах

Расположение:

Статус объявления:

Количество комнат:

[Подробнее о истории объявлений](#)

	Цена	На Циан	Опубликовано	Снято
 78 м², 3-комн., 6/7 этаж	34,8 млн ₽ 446 154 ₽/м ²	2 дня	10 ноя 2023	В продаже
 117 м², 3-комн., 4/7 этаж	38,0 млн ₽ ↓ 324 786 ₽/м ²	245 дней	16 фев 2023	В продаже
 73,4 м², 3-комн., 6/7 этаж <input type="button" value="Снято с продажи"/>	33,0 млн ₽ 449 591 ₽/м ²	2 дня	2 сен 2022	3 сен 2022

https://spb.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/?address=Москва%2C проспект Мир

История объявлений в этом и соседних домах





Расположение:

Статус объявления:

Количество комнат:

[i Как определяем соседние дома](#)

[Подробнее о истории объявлений](#)

	Цена	На Циан	Опубликовано	Снято
 81 м², 3-комн., 5/8 этаж 🚶 более 25 мин	39,5 млн ₽ 487 654 ₽/м ²	5 дней	7 ноя 2023	В продаже
 82,5 м², 3-комн., 7/8 этаж 🚶 12 мин	45,0 млн ₽ 545 455 ₽/м ²	25 дней	18 окт 2023	В продаже
 132 м², 3-комн., 3/6 этаж 🚶 21-25 мин	72,0 млн ₽ 545 455 ₽/м ²	34 дня	9 окт 2023	В продаже
 92 м², 3-комн., 2/7 этаж 🚶 21-25 мин	35,0 млн ₽ 380 435 ₽/м ²	29 дней	28 сен 2023	В продаже

Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 3-комнатных квартир, в жилом доме расположения объекта оценки и соседних домах, опубликованные на ресурсе Циан (ссылка: <https://spb.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/>)

По данным <https://www.cian.ru/> диапазон цены предложения 3-комнатных квартир в районе расположения объекта оценки и соседних домов, по объявлениям о продаже квартир за последние 2-4 месяца составляет 324 786 – 545 455 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования.

→ ↻ https://www.restate.ru/ocenka/f_c2faba3a4703a3d6e6ee08138e7daa9b/ 📄 ☆ 📧 ⬇️ 📱

Продажа ▾ Квартиры вторичка ▾ Москва ▾ Мира пр-кт 11 Корпус 3к ▾ 107

← → ↻ https://www.restate.ru/ocenka/f_c2faba3a4703a3d6e6ee08138e7daa9b/ 📄 ☆



Актуальные объявления

Оценка стоимости квартиры и прогноз сроков продажи производится на основании исторических данных о продаже похожих квартир в доме по адресу Мира пр-кт, 11

📄 Сейчас в продаже
31 предложений похожих объектов

📄 Диапазон цен за м²
318 291 Р до 590 343 Р

📄 Диапазон цен за квартиру
от 34.1 млн Р до 63.2 млн Р

	Москва, улица Щепкина, 27к1 📄 112 м ² 📄 4 комнаты 📄 4 этаж	Цена за м ² 473 214 Р	Цена 53 000 000 Р
	Москва, Троицкая улица, 9К1 📄 115.2 м ² 📄 3 комнаты 📄 7 этаж	Цена за м ² 442 708 Р	Цена 51 000 000 Р

Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 3-комнатных квартир, в районе расположения объекта оценки, опубликованные на ресурсе Рестейт (ссылка: <https://www.restate.ru/ocenka/>)

По данным <https://www.cian.ru/> диапазон цены предложения 3-комнатных квартир в районе расположения объекта оценки, по объявлениям о продаже квартир составляет 318 291 – 590 343 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования.

↻ 📄 <https://spb.domclick.ru/price?rooms=3&guid=bf0b7229-b2dd-49fe-9118-fe2937052c> 📄 ☆ 📧 ⬇️ 📱

Результат оценки

3-комнатная квартира, 107 м², по адресу: Москва, проспект Мира, 11

↻ 📄 <https://spb.domclick.ru/price?rooms=3&guid=bf0b7229-b2dd-49fe-9118-fe2937052c6e&qual> 90% ☆ 📧 ⬇️ 📱

Мы провели оценку на основе этих квартир

Подобрали объявления и сделки за последние 90 дней. Все квартиры находятся в радиусе 1 км от той, которую вы указали.

Показать скрытые данные





Общие параметры	Цена в сделке	Адрес	Дом	Ремонт	Дата сделки
75,7 м ² , 2-комнатная 4/8 этаж	30,5 млн 402 906Р/м ²	Москва, улица Гиляровского, 1к1	Кирпичный, 1998	Косметический	6 октября 2023

https://spb.domclick.ru/price?rooms=3&guid=bf0b7229-b2dd-49fe-9118-fe2937052c6e&quali 90%

Мы провели оценку на основе этих квартир

Сделки **Объявления**

Подобрали объявления и сделки за последние 90 дней. Все квартиры находятся в радиусе 1 км от той, которую вы указали.

Общие параметры	Цена в объявлении	Адрес	Дом	Ремонт	Дата размещения
 117 м², 3-комнатная 4/7 этаж	38 млн 324 786₽/м²	Москва, проспект Мира, 11	Кирпичный, 1945	Косметический	3 ноября 2023 9 дней на Домклик
 87 м², 3-комнатная 5/8 этаж	45 млн 517 241₽/м²	Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, 11	Кирпичный, 1940	Евроремонт	19 октября 2023 24 дня на Домклик
 94,4 м², 2-комнатная 6/8 этаж	43,9 млн 465 042₽/м²	Москва, Садовая-Триумфальная улица, 4/10	Кирпичный, 1949	Евроремонт	21 сентября 2023 52 дня на Домклик
 79 м², 3-комнатная 6/7 этаж	41,3 млн 522 152₽/м²	Москва, Лесная улица, 63с1	Кирпичный, 1958	Евроремонт	27 октября 2023 16 дней на Домклик





< 1 2 3 >

https://spb.domclick.ru/price?rooms=3&guid=bf0b7229-b2dd-49fe-9118-fe2937052c6e&quali 90%

Мы провели оценку на основе этих квартир

Сделки **Объявления**

Подобрали объявления и сделки за последние 90 дней. Все квартиры находятся в радиусе 1 км от той, которую вы указали.

Общие параметры	Цена в объявлении	Адрес	Дом	Ремонт	Дата размещения
 68 м², 3-комнатная 1/6 этаж	27 млн 397 059₽/м²	Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, 6/1	Кирпичный, 1936	Евроремонт	11 октября 2023 32 дня на Домклик
 115 м², 4-комнатная 2/7 этаж	41 млн 356 522₽/м²	Москва, проспект Мира, 11	Кирпичный, 1945	Евроремонт	10 ноября 2023 2 дня на Домклик
 96,4 м², 4-комнатная 1/7 этаж	35,5 млн 368 257₽/м²	Москва, 1-й Тверской-Ямской переулок, 14	Кирпичный, 1934	Евроремонт	4 ноября 2023 8 дней на Домклик
 80 м², 3-комнатная 5/7 этаж	42,8 млн 535 000₽/м²	Москва, Лялин переулок, 23-29с1	Кирпичный, 1958	Евроремонт	31 октября 2023 12 дней на Домклик



< 1 2 3 >

https://spb.domclick.ru/price?rooms=3&guid=bf0b7229-b2dd-49fe-9118-fe2937052c6e&quali 90%

Мы провели оценку на основе этих квартир

Сделки **Объявления**

Подобрали объявления и сделки за последние 90 дней. Все квартиры находятся в радиусе 1 км от той, которую вы указали.

Общие параметры	Цена в объявлении	Адрес	Дом	Ремонт	Дата размещения
 81,5 м², 2-комнатная 3/6 этаж	50 млн 613 374₽/м²	Москва, Садовая-Кудринская улица, 28-30	Кирпичный, 1947	Без отделки	24 октября 2023 19 дней на Домклик
 127,3 м², 4-комнатная 6/8 этаж	74 млн 581 304₽/м²	Москва, Лубянский проезд, 17	Кирпичный, 1937	Евроремонт	23 октября 2023 20 дней на Домклик

< 1 2 3 >

Фактические цены предложений в объявлениях о продаже квартир в районе расположения объекта оценки и цены сделок, опубликованные на ресурсе ДомКлик (ссылка: <https://spb.domclick.ru/price>)

По данным сервиса Домклик цены предложений на похожие объекты в районе расположения объекта оценки составляют 324 786 – 535 000 руб./кв. м (по 3-комнатным квартирам), без учета иных факторов ценообразования, цены сделок по 3-комнатным квартирам отсутствуют.

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&flat_share=1&house_material[0]=1 90%

Купить Квартиру во вторичке Комнатность Цена Ещё фильтры Адрес или ЖК Регион Метро Найти Сохранить поиск

Площадь от 90 м² Год постройки от 1920 до 1960 Тип дома: кирпичный Тип дома: сталинский Есть лифт Только доли Очистить

Недвижимость в Москве / Продажа

Купить квартиру в Москве

Найдено 2 объявления По цене за м² (сначала дороже) На карте

3/4 квартиры, 93,2 м², 13/18 этаж

Баррикадная • 3 минуты пешком
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Баррикадная, Кудринская площадь, 1

46 900 000 Р
503 219 Р/м²

Id 17546. Видовая квартира в престижной Сталинской Высотке в историческом месте Города!!! В 3-х комнатной квартире общей площадью: 93,2 м2, продана 3/4 доли, это две большие комнаты по 27 метров в каждой комнате по балкону, раздельный с/у, ж/б перекрытия. Высота потолков 3,3 метра! Уникальный памятник архитектуры. Дом авиаторов или высотка на Баррикадной! Построен в 1948-1954 гг. по проекту архитекторов М. В. Посохина, А. А. Мидоянца и конструктора М. Н. Вохомского. Высотное здание на...

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

На Петровке

Документы проверены

+7 962 364 40...

час назад

1/2 квартиры, 96,3 м², 7/7 этаж

Сокол • 9 минут пешком
Москва, САО, р-н Сокол, м. Сокол, Чапаевский переулок, 12х2

17 000 000 Р
176 532 Р/м²

Под авансом до 15.12.2023. Продажа 1/2 доли в общей долевой собственности. Просмотр в режиме онлайн. Агентом вознаграждение за покупателя, звонить исключительно при наличии покупателя.

СОБСТВЕННИК

ID 109377976

+7 916 416 49...

Написать

три дня назад

Фактические цены предложений в объявлениях о продаже долей в праве общей долевой собственности на квартиры в районе расположения объекта недвижимости, доля в праве общей долевой собственности подлежит оценке, опубликованные на ресурсе Циан (ссылка: <https://www.cian.ru>)

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/prodam/vtorichka/kirpichnyy_dom-ASgBAGICA0SSABYQ5AHUeYHj 90%

Avito Все категории продан долю в квартире Найти Москва, район, метро

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > продан долю в кварт...

Объявления по запросу «продан долю в квартире» в Москве 4

Фильтры

Все категории
Недвижимость
Купить жилье
Все квартиры
Вторичка
Новостройки
Комнаты
Каталог новостроек
Новостройки от самолет
Дома, дачи и коттеджи
Зарубежная недвижимость
Снять посуточно
Коммерческая недвижимость
Снять долгосрочно

Показать объявления на карте

Новые дома в Москве, где есть

1-комнатные квартиры Со сроком сдачи до 2023 года Готовые с отделкой Без отделки Квартиры до 5 млн Р
2-комнатные квартиры Объявления застройщиков Квартиры до 8 млн Р

Купить Снять

Все Вторичка Новостройка

Количество комнат
 Студия 4 комнаты
 1 комната 5 комнат и больше
 2 комнаты Свободная планировка
 3 комнаты

Цена, Р
от до
 Можно в ипотеку Рыночная цена

Цена, м²
от до

Доля в 3-к. квартире, 85,8 м², 8/10 эт.

12 954 500 Р 150 985 Р за м²

Только на Авито Проверена в Росреестре

пр-т Мира, 122
Алексеевская • 5-10 мин.
Продан 1/2 доли в трехкомнатной квартире. Полная стоимость в Дкл. Обмен не интересует.
1 неделю назад

Роберт
Нет завершённых объявлений
На Авито с 20 октября 2023

4-к. квартира, 105 м², 10/10 эт.

53 000 000 Р 504 762 Р за м²

Проверена в Росреестре

Новоспасский пер., 3к2
Крестынская застава • 6-10 мин.
Продается светлая, просторная четырехкомнатная квартира на 10 этаже «Сталинского» дома. Общая площадь, квартиры 105 м2 в Таганском районе Москвы. Или 3 Комнаты общей площадью 80 м2 в этой же квартире. Продаются Комнаты полностью. Не Доли!

Арина
Нет завершённых объявлений
На Авито с 1 сентября 2023

Общая площадь, м²
от 80 до

Этаж
от до
 Не первый Не последний

Тип жилья
Неважно Квартира Апартаменты

Продавцы
Неважно Частные Агентства

Способ продажи
Неважно Прямая Альтернативная

Проверены в Росреестре

Скрыть объявления
 О продаже доли
 О продаже с торгов

Пешком до метро, минут
Неважно 5 10 15 20 30

Ремонт
 Требуется Евро
 Косметический Дизайнерский

Площадь кухни, м²
от до

Тип комнат
Неважно Изолированные Смежные

3-к. квартира, 80 м², 7/8 эт.
27 990 000 ₽ 349 875 ₽ за м²
Рыночная цена Проверена в Росреестре
Факультетский пер., 3
Стрешнево д. 6-10 мин.
Продается 3-х комнатная квартира 80 м² в сталинском доме рядом с Ман. О Квартале. Хорошая локация, тихое спокойное место между двух магистралей. Удобный выезд на Волоколамское и Ленинградское шоссе. Закрытый двор. Конкурентные...
1 неделю назад

«Защита онлайн» и «Поддержка 24/7» доступны при бронировании квартир с отметкой «Безопасная бронь». support.avito.ru/articles/2599
Бронируйте Безопасно на Avito
Квартиры для проживания по России
ООО «ИЕК «Бизнес»

Доля в 3-к. квартире, 85 м², 1/8 эт.
6 700 000 ₽ 78 824 ₽ за м²
Только на Avito Онлайн-показ
ул. Алабана, 3к1
Сокол д. 6-10 мин.
Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять ###
Продается студия для проживания или сдачи в аренду. Московская Прописка. Квартиры такой площади при сдаче в аренду 50-60.000 рублей в месяц. С АД. Бутово Южное. 1 этаж 12 этажного дома...
2 недели назад

Студии Москва
12284 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Год постройки дома
от 1920 до 1960
 Запланирован снос

Этажей в доме
от 6 до

Тип дома
 Кирпичный Монолитный
 Панельный Монолитно-кирпичный
 Блочный Деревянный

Фактические цены предложений в объявлениях о продаже долей в праве общей долевой собственности на квартиры в районе расположения объекта недвижимости, доля в праве общей долевой собственности подлежит оценке, опубликованные на ресурсе Avito (ссылка: <https://www.avito.ru/>)

По данным сервисов Домклик и Циан цены предложений на доли в общей долевой собственности на квартиры, расположенные в окружении объекта недвижимости, доля в праве на который подлежит оценке, составляют 6 700 000 – 53 000 000 руб., без учета иных факторов ценообразования.

2.6. Анализ основных факторов, влияющих на ценообразование в сегменте рынка квартир

Копии страниц с источников, используемых для корректировки справочных данных и поправок приведены в Приложении 3 к настоящему Отчёту, а в данном разделе преимущественно указывается только описание факторов, по которым проводится корректировка с необходимыми пояснениями если они требуются, и величины возможных поправок.

Фактор длительности экспозиции, не относящийся к характеристикам объекта оценки напрямую, но достаточно важный, характеризует влияние на цены предложений срока фактической экспозиции объектов-аналогов. Так как оптимистично завышенные ожидания продавцов приближаются с течением времени к уровню реальных сделок, цены предложений в общем случае ниже по объектам, объявления которых экспонируются всё дольше. Так как несмотря на известный средний срок экспозиции квартир, лишь некоторые площадки объявлений о продаже отражают срок экспонирования, и он бывает известен не по всем подбираемым аналогам, корректировка по этому фактору сложно осуществима на практике.

При применении скидки на торг к объектам, которые практически достигли уровня реальной сделки на малой выборке аналогов, это может привести к значительным искажениям результата. Варьировать же скидку на торг в зависимости от срока экспозиции, как уже упомянуто, не всегда есть возможность за недостаточей данных. Явным отсутствием возможности применения скидки на торг к аналогу является указание в объявлении условия «без торга», или это же возможно подразумевается и при пометке «срочная продажа», но это нужно уточнять.

По сути, этот фактор является обратной величиной фактора «этап сделки», описанным в следующем абзаце, но в более подробном рассмотрении, при этом имеет тот же интервал. Исходя из этого корректно в расчёт отбирать аналоги с недавними сроками публикации. Однако этот фактор значимым образом не отражается на средних статистических данных по анализу рынка - как правило, средние значения по этому фактору на больших выборках значительно сглажены и не отражают сильных искажений. Т.е. если выборка очищается от групп экстремальных значений, и в ней присутствуют верхние и нижние экстремумы, взаимно нивелирующие своё влияние, среднеарифметическое значение существенно не изменяется.

Этап сделки (скидка на торг). Данную поправку в обиходе обычно называют «скидкой на торг». Эта корректировка исследуется и фиксируется в обзорах многими статистическими изданиями, и по массивным агломерациям с большим объёмом выборки предложений и экспертов имеет достаточно близкие значения по результатам различных исследований. Справочные величины скидки на торг для локации объекта оценки приведены на следующем фрагменте справочника:

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2023						
Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2023 г.)						
На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt , проведенного за истекший квартал:						
Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Парковочное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Среднестатистические данные, опубликованные на ресурсе СтатРиелт,
(ссылка на источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023>)

Количество ценообразующих факторов, напрямую относящихся к физическим параметрам объектов недвижимости, достаточно велико, но их влияние весьма различно. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки – по ним подбираются объекты-аналоги, и принимаются решения о необходимости корректировки цены, если по этим параметрам есть отличия.

Как правило в крупных населённых пунктах есть возможность подобрать аналоги сходные по самым влияющим факторам – в т. ч. местоположение, кол-во комнат, общая площадь.

Методом экспертных оценок получены своего рода статистические данные по степени значимости этих факторов, влияющих на цены квартир (приведены далее):

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартир. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора	№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,30	16	Видовые характеристики квартиры	0,02
2	Состояние отделки	0,06	17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
3	Уровень отделки квартиры	0,05	18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
4	Количество комнат	0,04	19	Архитектурный облик дома	0,02
5	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04	20	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
6	Стадия строительства (для новостроек)	0,04	21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
7	Этаж	0,03	22	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
8	Развитость инфраструктуры	0,03	23	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
9	Материал стен	0,03	24	Передаваемые права	0,02
10	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03	25	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
11	Тип (планировка) квартиры	0,03	26	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
12	Площадь кухни	0,03	27	Количество санузлов	0,01
13	Транспортная доступность	0,02	28	Типичный срок экспозиции	0,01
14	Близость от остановок общественного транспорта	0,02	29	Высота потолка	0,01
15	Наличие балкона/лоджии	0,02			

Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов

(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2022, «Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.)

Местоположение объекта. Местоположение объекта недвижимости — главная из его характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе доминантных объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, рекреационных зон, других факторов престижности, удаленностью объекта от центров деловой активности и социальной инфраструктуры. Также качество местоположения определяется его транспортной доступностью, т.е. близостью к основным и вспомогательным магистралям, к остановкам наземного общественного транспорта и метрополитена.

Применение корректировки на местоположение, транспортную доступность, близость к остановкам общественного транспорта, развитость инфраструктуры, наличия парковки не требуется, если объект оценки и аналоги расположены на сопоставимом удалении от станции метро и магистралей города, с развитой коммерческой и социальной инфраструктурой, в границах одного жилого комплекса, или в соседних домах.

По нижеследующим ценообразующим факторам, проводились корректировки в настоящем отчёте, данные для которых принимались также по справочным данным. Таблицы, по которым определялись интервалы и точные значения корректировок приведены в [Приложении 2](#) к настоящему Отчёту.

Состояние отделки и оснащение. Наличие отделки и уровень отделки не является фактором прямо пропорциональным по отражению затрат по отделке на стоимость квартиры, но вносит существенный вклад в её стоимость, хотя обычно и меньший чем понесённые на отделку затраты. Необходимость корректировки на уровень отделки обусловлена тем, что покупатель при выборе квартиры на открытом рынке, учитывает при принятии решения состояние отделки помещений и возможные затраты для приведения его в пригодное состояние для проживания. В состав оснащения как от застройщика, так и на вторичном рынке может входить и санфаянс и меблировка.

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

Наличие балкона/лоджии. Лоджия или балкон в квартире – положительный фактор, - это и дополнительная полезная площадь квартиры, которую можно использовать как складскую, и место отдыха, и дополнительная зона теплоизоляции, если эта площадь остеклена. По фактору «наличие балкона/лоджии» поправка применяется также и в случае их различного количества.

Общая площадь квартиры. Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается.

Тип санузла, их количество. При проживании в квартире семьи хотя бы из трёх человек, совмещённый санузел оправдан только когда в квартире два таких помещения. В прочих случаях это чёткий признак экономии площади застройщиком, а следовательно, жилья сегмента эконом-класса. То есть два санузла лучше, чем один, а раздельный санузел лучше, чем совмещённый.

Особенности рынка долей

Сделки с недвижимостью, которая находится в долевой собственности, как правило, проходят с обязательным участием нотариуса. Но несмотря на это, покупка или продажа доли всегда сопряжена с определенными рисками.

Нотариальная форма сделки обязательна в следующих случаях:

- Отчуждение доли в праве общей долевой собственности, в том числе продажа доли одному из собственников
- Оформление договора ипотеки долей в праве общей собственности
- Покупка недвижимости супругами, если размер долей определяется в договоре

Когда сделки с долями не подлежат нотариальному удостоверению:

- Отчуждение долей всеми сособственниками в рамках одной сделки

- Оформление договора ипотеки долей в праве общей собственности всеми участниками в рамках одной сделки
- Оформление договора ипотеки долей с кредитными организациями
- Продажа доли в праве из целого объекта (если долю продаёт или дарит единственный собственник)

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные сосособственники имеют преимущественное право покупки такой доли по цене, за которую она продается (за исключением случаев продажи с публичных торгов).

Какие документы подтверждают исполнение преимущественного права покупки:

- Свидетельство нотариуса о передаче или направлении уведомления сосособственнику.
- Выданная отделением почтовой связи копия телеграммы, направленной продавцом сосособственнику самостоятельно. В уведомлении обязательно должны быть указаны цена и условия продажи. Если адрес совладельца неизвестен, допускается направление извещения по адресу местонахождения имущества.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Указанный срок исчисляется не с момента направления такого извещения, а с момента его доставки адресату.

Если сосособственники в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки доли, то она может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков. Если один из совладельцев несовершеннолетний, то для оформления отказа требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Кроме этого, преимущественное право покупки также возникает при отчуждении доли по договору мены или при продаже доли сосособственника-банкрота в конкурсном производстве.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.¹⁴

Факторы, влияющие на оценку доли в квартире

Примерный расчет стоимости доли квартиры в простых случаях производится с помощью обычного арифметического соотношения площади этой доли к общей рыночной цене всей квартиры.

К примеру, если трехкомнатное жилье в определенном городе в среднем по рынку стоит 3 000 000 рублей и у квартиры три собственника в равных по площади долях, то стоимость одной доли рассчитать можно так: 3 000 000 разделить на 3 (количество долей в квартире). Но полученная цена (1 000 000 рублей) не будет верной без учета понижающего коэффициент 0,5 или 0,7 (500 000-700 000 рублей за долю). А размер продаваемой доли далеко не всегда соответствует площади одной комнаты, что усложняет подсчеты.

Порядок пользования общей жилой площадью

В квартире, помимо жилых помещений (комнат), могут быть балконы, кухня, ванная, коридор, санузел и кладовые. Когда несколько собственников — это члены одной семьи, у них нет необходимости делить это пространство, или устанавливать порядок и очередность пользования данными помещениями. Строится все на взаимном доверии. Но устные негласные договоренности в таком случае — это серьезный минус к стоимости отдельной доли, если она продается постороннему человеку.

Беспрепятственный доступ в квартиру

Сам по себе свободный доступ в собственное жилье — это естественное право человека и оно не добавляет стоимости вашей доле квартиры. Но как иногда бывает, другие собственники могут начать препятствовать доступу в квартиру новому владельцу доли. Это серьезно отражается на цене доли в сторону ее снижения. Данный пункт можно также отразить в договоре о порядке пользования общей жилой площадью, который нужно составить с другими собственниками перед продажей вашего имущества. Покупателю нужно будет продемонстрировать, что этот аспект отражен в соглашении.

Площадь доли

Не всегда у собственников квартиры равное долевое участие. Если ваша доля больше по площади, чем остальные — это преимущество для покупателя и цена доли подрастает. Когда у вас во владении доля квартиры меньше, чем у других — это уменьшает ее рыночную стоимость. Но здесь возможны исключения. Если у вас в собственности очень большая доля (например $\frac{5}{6}$ площади), то вы захотите продать ее почти по цене всей квартиры. Но вы должны понимать, что оставшаяся доля будет восприниматься покупателем, как досадное неудобство, ведь жилье все равно придется делить с другим человеком. В таком случае ему выгоднее поискать отдельное жилье по той же цене или с небольшой переплатой.

Отдельный вход в комнату

Если в двухкомнатной или трехкомнатной квартире есть отдельные входы в каждую комнату, это позволяет рассчитать стоимость доли с небольшой выгодой для продавца. Здесь играет важную роль фактор изолированности комнаты. Одному собственнику не придется попадать в свое жилье через помещение другого человека. Это удобно для обеих сторон и снизит риск наступления конфликтных ситуаций между собственниками в дальнейшем.

¹⁴ <https://blog.domclick.ru/post/sdelki-s-dolyami-otvety-na-populyarnye-voprosy>

Количество собственников и прописанных людей

Большую роль в проведении расчета цены на долю квартиры играет общее количество собственников жилплощади. Чем больше дольщиков, тем сложнее с каждым из них договориться и ужиться, и тем дешевле будет стоимость такой недвижимости. И наоборот, если у квартиры всего два собственника, доля может подорожать до 120% от номинальной стоимости.

Несовершеннолетние собственники

Если среди собственников долей в квартире присутствуют несовершеннолетние, то любые манипуляции с продажей части жилплощади будут проводиться только с разрешения органов опеки и попечительства после длительных проверок с их стороны. Это существенно затягивает сроки сделки купли-продажи и удешевляет стоимость доли.

Элитность жилья

Долю квартиры в дорогостоящем жилом комплексе возможно продать только при сильном падении в цене, так как для покупателя всегда есть более удобная альтернатива — купить отдельное, менее элитное жилье, за ту же цену (или даже дешевле).¹⁵

2.7. Основные выводы относительно рынка квартир

- В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств, в особенности наиболее ликвидных объектов жилой недвижимости – квартир.
- Величина скидки на торг находится в интервале 7% - 9%, среднее значение составляет 7% (для региональной группы А, квартир вторичного рынка площадью до 150 кв. м).
- Объем фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

Таблица 10, Интервалы цен на 3-комнатные квартиры на дату оценки

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м (без учета корректировки на торг)	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе по данным различных агрегаторов	363 300	521 528
Цены предложений в локации объекта оценки, по данным фактических предложений по продаже	318 291	590 343
Цены сделок в непосредственной локации объекта оценки	Статистика отсутствует	
Цены предложений по продаже долей	6 700 000	53 000 000

- Основными ценообразующими факторами на рынке квартир являются: местоположение, состояние и уровень отделки, общая площадь, этаж расположения, и прочие, менее значимые факторы.
- На стоимость доли влияют размер доли, площадь и комнатность квартиры, количество собственников и пользователей, наличие несовершеннолетних собственников, возможность определения порядка пользования и иные факторы.

¹⁵ <https://rtiger.com/ru/journal/kak-rasschitat-stoimost-doli-v-kvartire/>

2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное на этаже № 5 (средний) многоквартирного жилого дома.¹⁶

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть такое использование, при котором стоимость рассматриваемого объекта будет максимальной.

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

Правомочность (юридическая допустимость): рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной локации и для данного объекта недвижимости способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором максимальную текущую стоимость.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчётам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

Правомочность (юридическая допустимость). В общем случае с точки зрения правомочности квартиру можно использовать и по своему прямому назначению – как жилье, и под коммерческие цели, после процедуры перевода помещения в нежилой фонд.

Правила перевода жилого помещения в нежилое регламентируются в статьях 22-24 Жилищного кодекса РФ, а также в Постановлении правительства Москвы от 27 октября 2015 года N 692-ПП «О переводе жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, признании нежилых помещений жилыми помещениями, пригодными для проживания», перевод в нежилые помещения частного жилищного фонда производится с согласования специальных межведомственных приемочных комиссий в соответствии с перечнем помещений, допустимых для перевода в нежилые, а именно:

- признанных непригодными для постоянного проживания актом межведомственной комиссии;
- расположенных на первом этаже зданий рядом с магистралями или на территории промышленных предприятий;
- расположенных над помещениями с избыточным теплогазовыделением;
- в строениях нежилого назначения;
- в мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;
- на верхних этажах, начиная со второго, если все помещения ниже расположенных этажей данного подъезда являются нежилыми;
- расположенных на первом этаже и имеющих отдельный вход, либо возможность оборудования такого изолированного входа.

Оцениваемая квартира находится на этаже № 5 (средний) жилого дома. Под рассматриваемой квартирой расположены жилые помещения. Таким образом, с юридической точки зрения перевод оцениваемой квартиры в нежилой фонд невозможен. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ НЭИ Объекта оценки не проводится.

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по своему прямому назначению – то есть как объекта жилой недвижимости, - квартиры.

¹⁶ Согласно главе 3, статье 22, пункту 3 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями от 31.12.2005 г., 18.12.2006 г., 29.12.2006 г.), принятому Государственной Думой 22.12.2004 г. и одобренному Советом Федерации 24.12.2004 г., перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми помещениями.

2.9. Последовательность определения стоимости

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

2.10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов оценки

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: Затратный, Доходный и Сравнительный.

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик учитывал возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. Поскольку для участников рынка нет возможности создать подобный объект (квартиру) без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что покупка даже с маржой застройщика будет неинтересна, то значимость Затратного подхода для оценки квартир в многоэтажных домах - невысокая.

По мнению Оценщика, использование Затратного подхода к оценке встроенных помещений, содержится также в проблеме определения доли стоимости помещения в стоимости всего здания, поэтому результат может быть некорректным из-за различий конструктивных элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки и технического состояния других помещений здания и т.п. Для проведения корректной оценки необходимо располагать информацией о состоянии других помещений здания, доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, неполнота которой приведёт к значительной погрешности результата. Кроме того, применение затратного подхода подразумевает определение стоимости права собственности (или права аренды) земельного участка, что также сопряжено с трудностями и не всегда корректными допущениями.

На основании вышеизложенного, в настоящем Отчёте Оценщик счел возможным отказаться от использования Затратного подхода.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик учитывал способность объекта оценки приносить доход. Поскольку в локации объекта оценки получение дохода, выше чем при использовании альтернативных рыночных инструментов от использования квартиры не соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, то значимость Доходного подхода в данном случае невысокая. Степень неопределенности будущих доходов напротив, достаточно высока, - объём предложения по аренде квартир в локации объекта оценки не создаёт дефицита. Несмотря на всё это, в настоящее время рынок аренды жилья достаточно развит, но используется собственниками квартир в лучшем случае, как консервативный инструмент для сохранения денежных средств, но не получения дохода на рыночном инвестиционном уровне.

На основании вышеизложенного, Оценщик счёл возможным отказаться от использования в настоящей работе Доходного подхода.

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщик учитывал объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- высокую активность рынка с большим количеством сделок и предложений;
- широкую доступность информации о ценах предложений в открытых источниках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- постоянную актуальность рыночной ценовой информации – многие профильные ресурсы публикуют даты начала экспозиции объектов, а также даты снятия с продажи;
- высокую степень сопоставимости аналогов с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать Сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. При вышеперечисленном объёме рыночной информации, и виде объекта недвижимости (квартира) оптимальным для применения в рамках Сравнительного подхода будет являться метод прямого сравнения с объектом-аналогом, «метод сравнения продаж».

Копии Интернет-страниц объявлений о продаже объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода, а также данные об объекте оценки


Объект-аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/294894441/>

Обновлено: 10 ноя, 15:13 • 280 просмотров, 58 за сегодня

3-комн. квартира, 78 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 11 [На карте](#)
 Мухоморова 7 мин. • Проспект Мира 7 мин. • Цветной бульвар 14 мин.

В избранное Сравнить Планировка 27 фото



Общая площадь: 78 м² Жилая площадь: 50,1 м² Площадь кухни: 9 м²
 Этаж: 6 из 7 Год постройки: 1945

Огромный многоквартирный дом на пр-те Мира, был построен по проекту архитектора Д.Д.Булгакова, 1937-1944 г. для сотрудников Народного комиссариата связи СССР. Богатая декорация фасадов. Сталинский ампир. Две огромных арки во двор дома. Двор закрытый. В Квартире требуется капитальный ремонт. Окна во двор и аллею. Инфраструктура богатая, как и во все центре Москвы. Собственник один, владеет квартирой более 5 лет. Цена в договоре будет указана полностью. Никаких ограничений или обременений нет. Торг возможен. Агент Андрей.

34 800 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 33 756 000

Ипотека
 Цена за метр: 446 154 ₽/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 906 012-44-20
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 275959

ПРОМОКОД на обмен валюты
 Оставьте заявку на сайте Бани ЮНИСТРИМ

МАГАЗИН-АУТЛЕТ БРЕНДОВОЙ ОДЕЖДЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Фотографии (28) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 78 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	78
Жилая площадь	50.1
Площадь кухни	9
Высота потолков	3.2 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Без ремонта

О доме

Год постройки	1945
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	1 пассажирский
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	5
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

Подписаться на дом

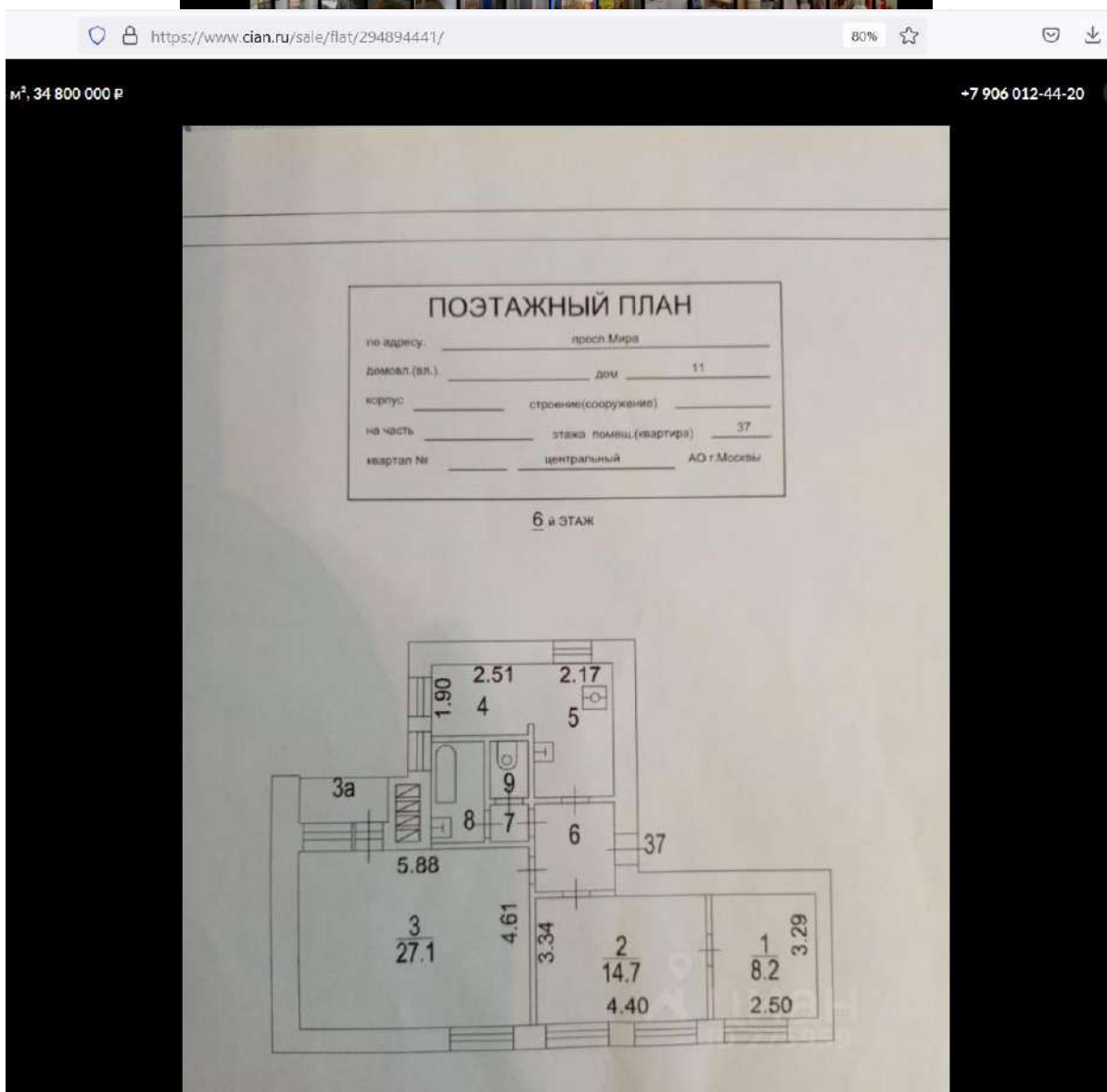
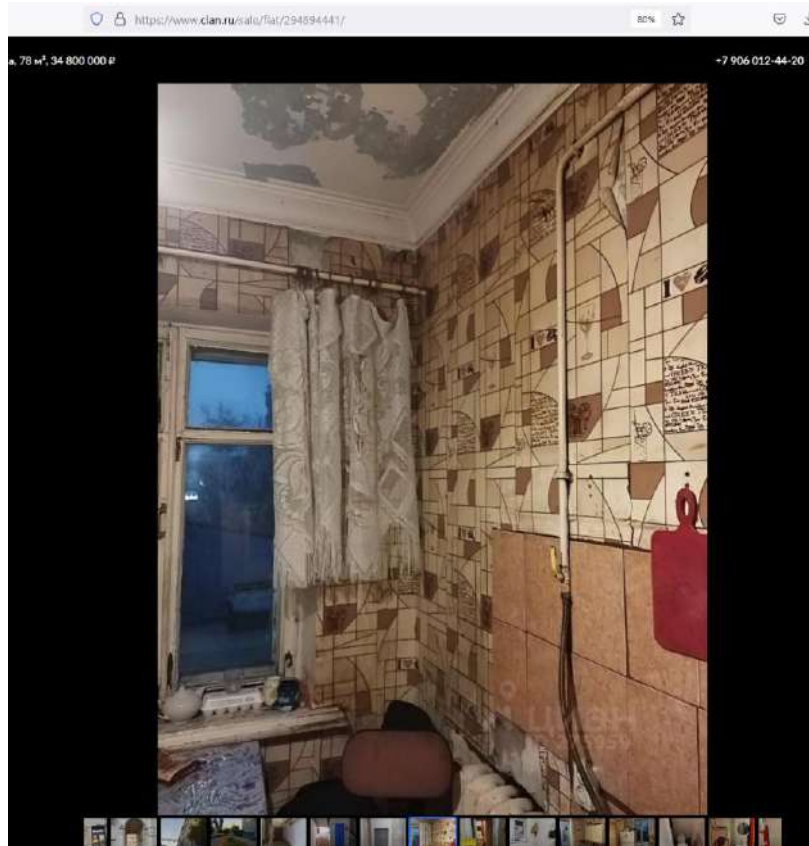
34 800 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 33 756 000

Ипотека
 Цена за метр: 446 154 ₽/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 906 012-44-20
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

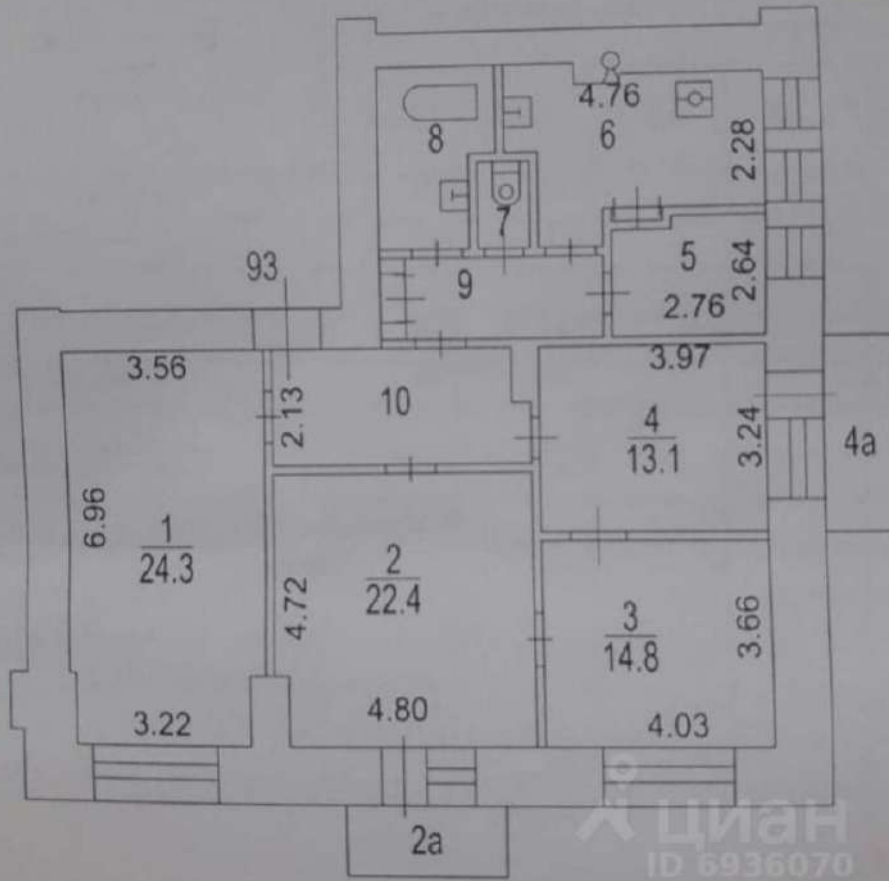
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ



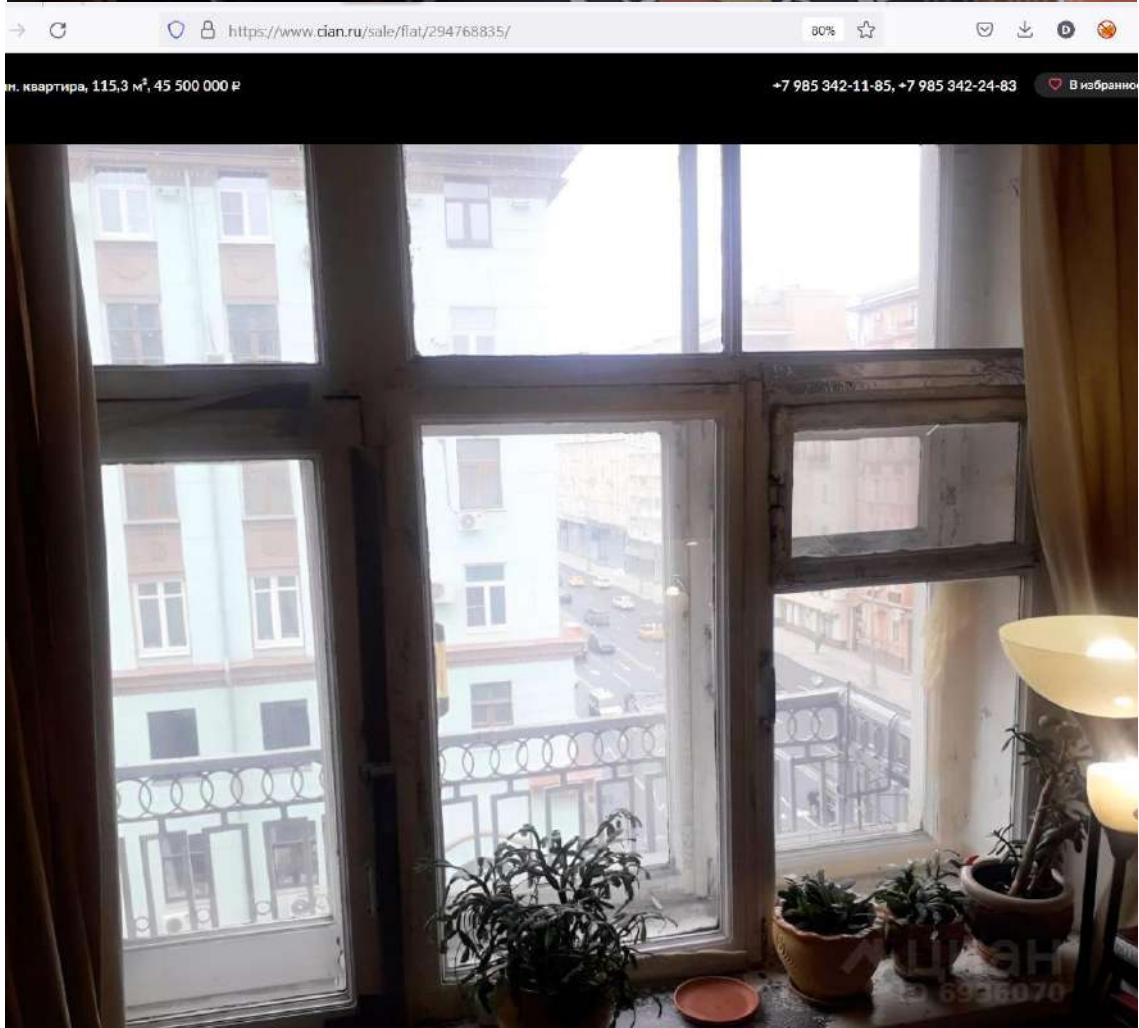
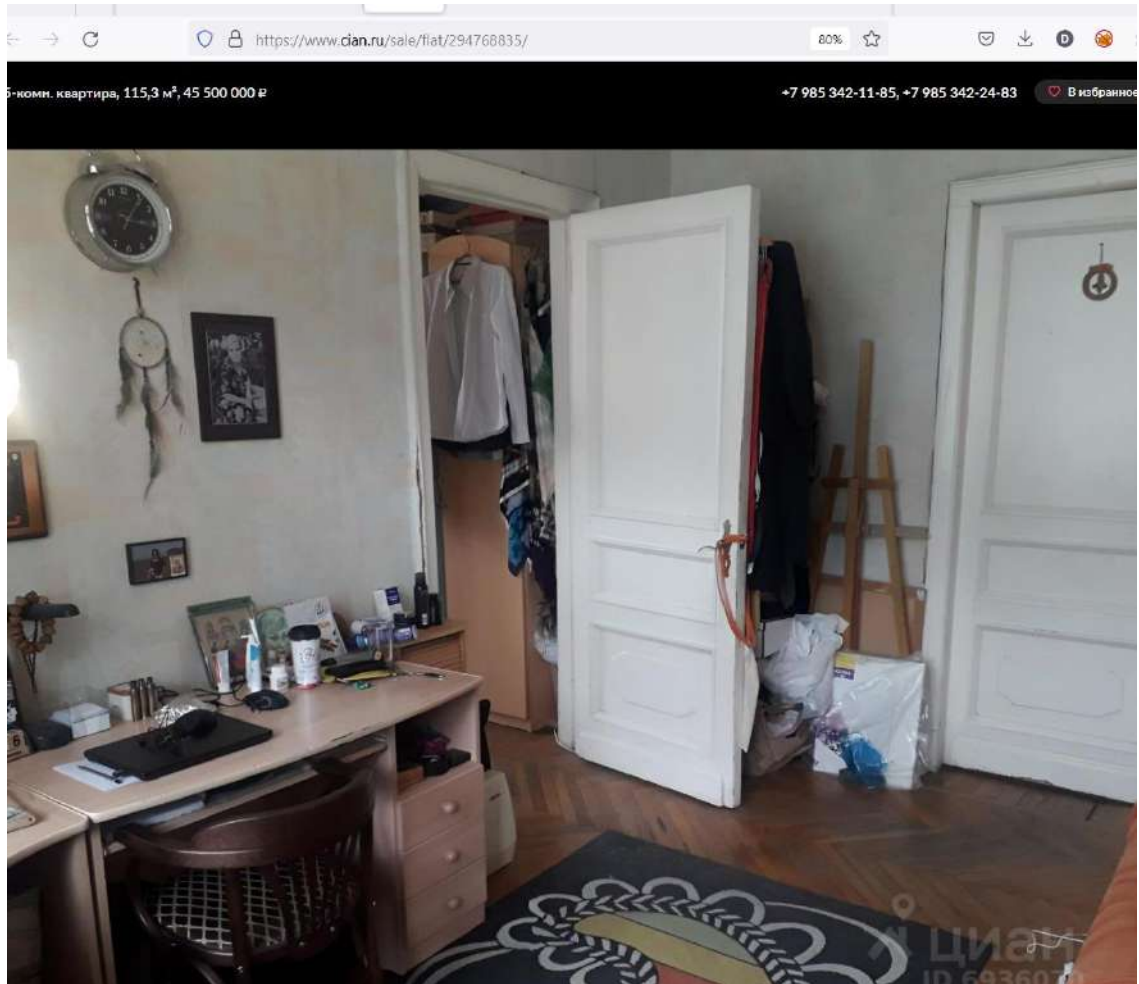
м² 45 500 000 Р

+7 985 342-11-85, +7 985 342-24-83

5 Этаж

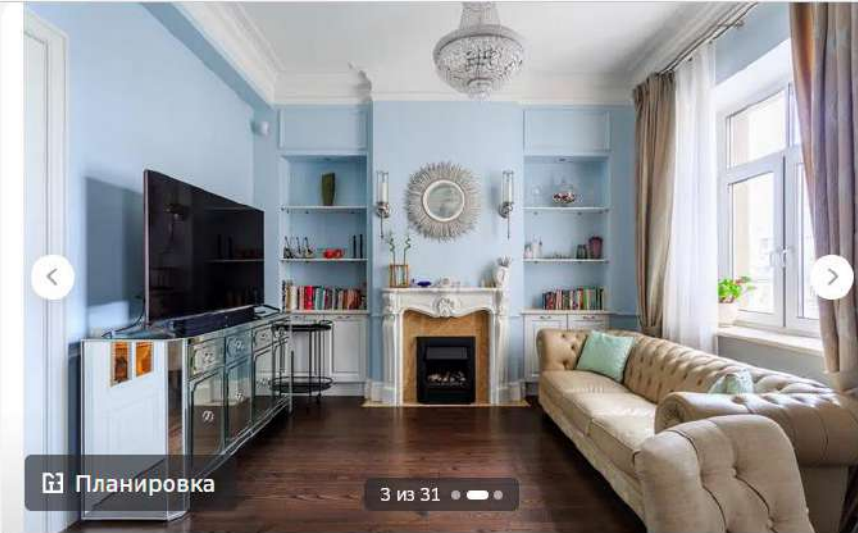


ЦИАН
ID 6936070




Объект-аналог № 3 https://domclick.ru/card/sale_flat_1900255183

https://domclick.ru/card/sale_flat_1900255183
90% ☆




Планировка


3 из 31




82.5 м²
Площадь




59.5 м²
Жилая



9.6 м²
Кухня



7 из 13
Этаж

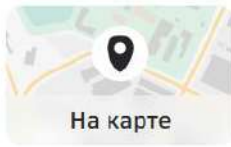


1952
Год постройки

Москва, проспект Мира, 38

- Проспект Мира 0 мин. 🚶
- Проспект Мира 4 мин. 🚶
- Сухаревская 11 мин. 🚶

Обновлено 10 ноября 👁️ 109 🔒 Платное




На карте


Продаётся 3-комн. квартира, 82.5 м²

45 000 000 ₪

545 454 ₪/м²

✔️ Хочу скидку! →

 **Ирина Бабенко** ✔️
9 объявлений
На Домклик 7 лет 6 мес.

 ООО "АКРОПОЛЬ"

✔️ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 608-05-89

✔️ Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение ▶

Ещё актуально?

https://domclick.ru/card/sale_flat_1900255183
90% ☆

Описание

Продам 3-х комнатную квартиру в историческом доме г. Москвы, объект культурного наследия. Дом 1952 года постройки, один из последних по времени строительства образцов сталинской архитектуры. Возвели его по проекту архитекторов Аркадия Аркина и Александра Машинского. Два входа в подъезд - парадный и со двора, на лестничной клетке всего одна квартира, отсутствуют соседи на этаже, клубный подъезд на 7 квартир. Во дворе есть своя парковка, въезд через шлагбаум, всегда есть свободные парковочные места.

Квартира с хорошим ремонтом: установлена премиальная итальянская сантехника DEVON&DEVON; кухонная техника премиум бренда ILVE; двойные двухкамерные стеклопакеты (6 стекол) - полная шумоизоляция спальных комнат; встроенная приточная вентиляция с подогревом воздуха; виденаблюдение в подъезде и по периметру дома, есть французкий балкончик, гардеробная, высокие потолки 3,34м. Свободная продажа, 2 взрослых собственника.

Уникальное предложение для Покупателя!!! Получение процентной ставки по ипотеке 7,9% от Сбербанка.


Скрыть ^

Продаётся 3-комн. квартира, 82.5 м²

45 000 000 ₪

545 454 ₪/м²

✔️ Хочу скидку! →

 **Ирина Бабенко** ✔️
9 объявлений
На Домклик 7 лет 6 мес.

 ООО "АКРОПОЛЬ"

✔️ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 608-05-89

https://domclick.ru/card/sale_flat_1900255183

90%



О квартире

Комнат	3	Площадь	82,5 м ²
Жилая	59,5 м ²	Кухня	9,6 м ²
Этаж	7	Ремонт	Евро
Тип сделки	Свободная продажа	Лет в собственности	От трех до пяти
Количество собственников	1	Несовершеннолетние собственники	Нет
Прописанные несовершеннолетние	Нет	Перепланировка	Нет
Вид из окон	Во двор, на улицу	Балкон	Нет
Высота потолков	3.2	Санузел	Совмещенный
Количество лифтов	1	Грузовой лифт	Нет
Газ	Есть	Мусоропровод	Есть

Скрыть ^

Продаётся 3-комн. квартира, 82.5 м²**45 000 000 ₽**545 454 ₽/м²[Хочу скидку! →](#)**Ирина Бабенко** ✓

9 объявлений

На Домклик 7 лет 6 мес.

**ООО "АКРОПОЛЬ"**

✓ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 608-05-89[Рассчитать ипотеку](#)

https://domclick.ru/card/sale_flat_1900255183

90%



О доме

Год постройки	1952
Материал стен	Кирпичный
Серия дома	01-пз индивидуальный проект
Количество этажей	13
Лифт	Есть
Тип перекрытий	Железобетонный



1 из 22

[Подробнее о доме](#)Продаётся 3-комн. квартира, 82.5 м²**45 000 000 ₽**545 454 ₽/м²[Хочу скидку! →](#)**Ирина Бабенко** ✓

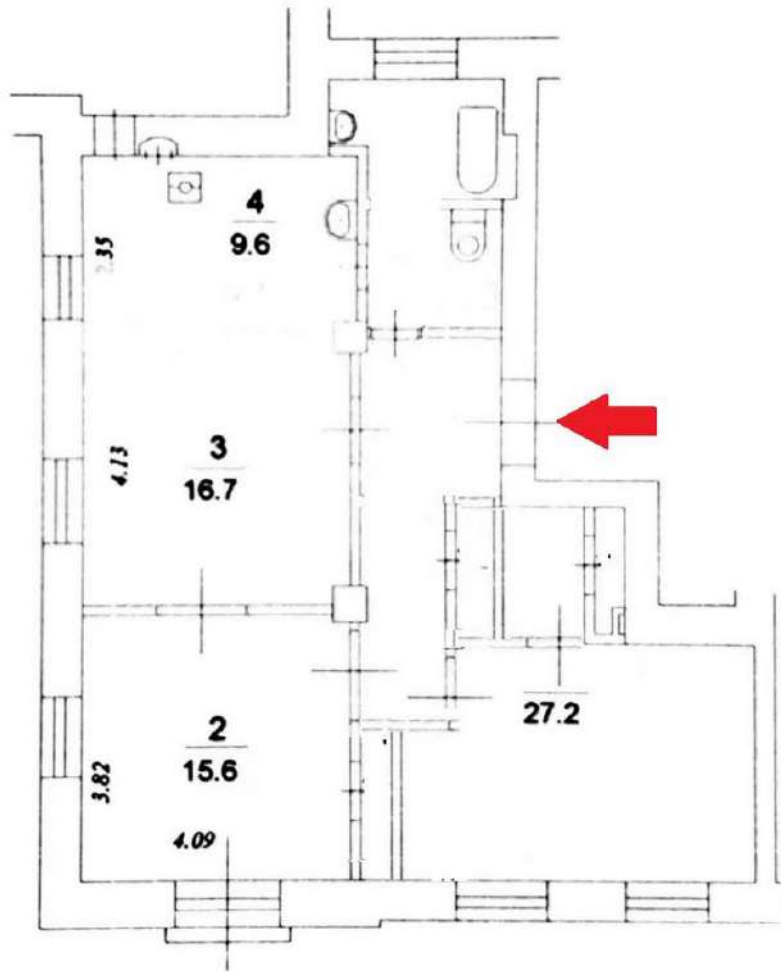
9 объявлений

На Домклик 7 лет 6 мес.

**ООО "АКРОПОЛЬ"**

✓ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 608-05-89



Объект-аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/273657053/><https://www.cian.ru/sale/flat/273657053/>

80%

Обновлено: 2 ноя, 23:12 • 3 399 просмотров, 11 за сегодня

Хорошая цена

4-комн. квартира, 117,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 11 [На карте](#)
▲ Сухаревская 6 мин.
▲ Проспект Мира 6 мин.
▲ Цветной бульвар 12 мин.
♥ В избранное
↔ Сравнить
🔗
✍
📄
🖨
🔒
⚠ Пожаловаться


 Общая площадь:
117,4 м²

 Жилая площадь:
80,9 м²

 Площадь кухни:
15,1 м²

 Этаж:
3 из 7

 Год постройки:
1945
<https://www.cian.ru/sale/flat/273657053/>

80%

 Этаж:
3 из 7

 Год постройки:
1945

Продается 4х комнатная квартира общей площадью 117,4 м² между станциями метро Проспект Мира и Сухаревская (расстояние до метро 5 мин пешком). Дом- Сталинка, высота потолков 3.5м. Культурное наследие регионального значения "Ансамбль жилых домов" середины 19века. Квартира расположена на 3 этаже 7 этажного дома. Материал стен-кирпичный. Серия: индивидуальный проект, соответствует стандартам благоустройства. Есть лифт. Дом, после капитального ремонта, обновленным фасадом. Закрытая охраняемая территория. Видеонаблюдение по всему периметру дома. Прекрасный вид из окон. В квартире косметический ремонт только в двух комнатах, другая часть квартиры осталась в историческом состоянии. Свободная продажа. Два взрослых собственника. Хороший торг. Звоните, проконсультируем по всем остальным вопросам.

[Свернуть](#)**49 500 000 ₪**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 48 015 000

Ипотека

Цена за метр **421 635 ₪/м²**Условия сделки **свободная продажа**Ипотека **возможна****+7 906 032-39-81**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Markus Corporation

Документы проверены

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

д. 10. Ставка 14.50% годовых по вкладу «Мой Дом» (далее – вклад) при выполнении

**Талисман на Рокоссовского**

Квартиры бизнес-класса с высокими потолками и пешей доступностью от метро со скидкой 15%

[+7 906 032-39-81](#)
49 500 000 ₪[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 48 015 000

Ипотека

Цена за метр **421 635 ₪/м²**Условия сделки **свободная продажа**Ипотека **возможна****+7 906 032-39-81**

https://www.cian.ru/sale/flat/273657053/ 80% ☆

Фотографии (20) **Описание** На карте Ипотека Похожие объявления 4-комн. квартира, 117,4 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	117,4
Жилая площадь	80,9
Площадь кухни	15,1
Санузел	1 отдельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Без ремонта

О доме

Год постройки	1945
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	1 пассажирский
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	5
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

49 500 000 ₽ или

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 [>](#)

Ипотека

Цена за метр 421 635 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

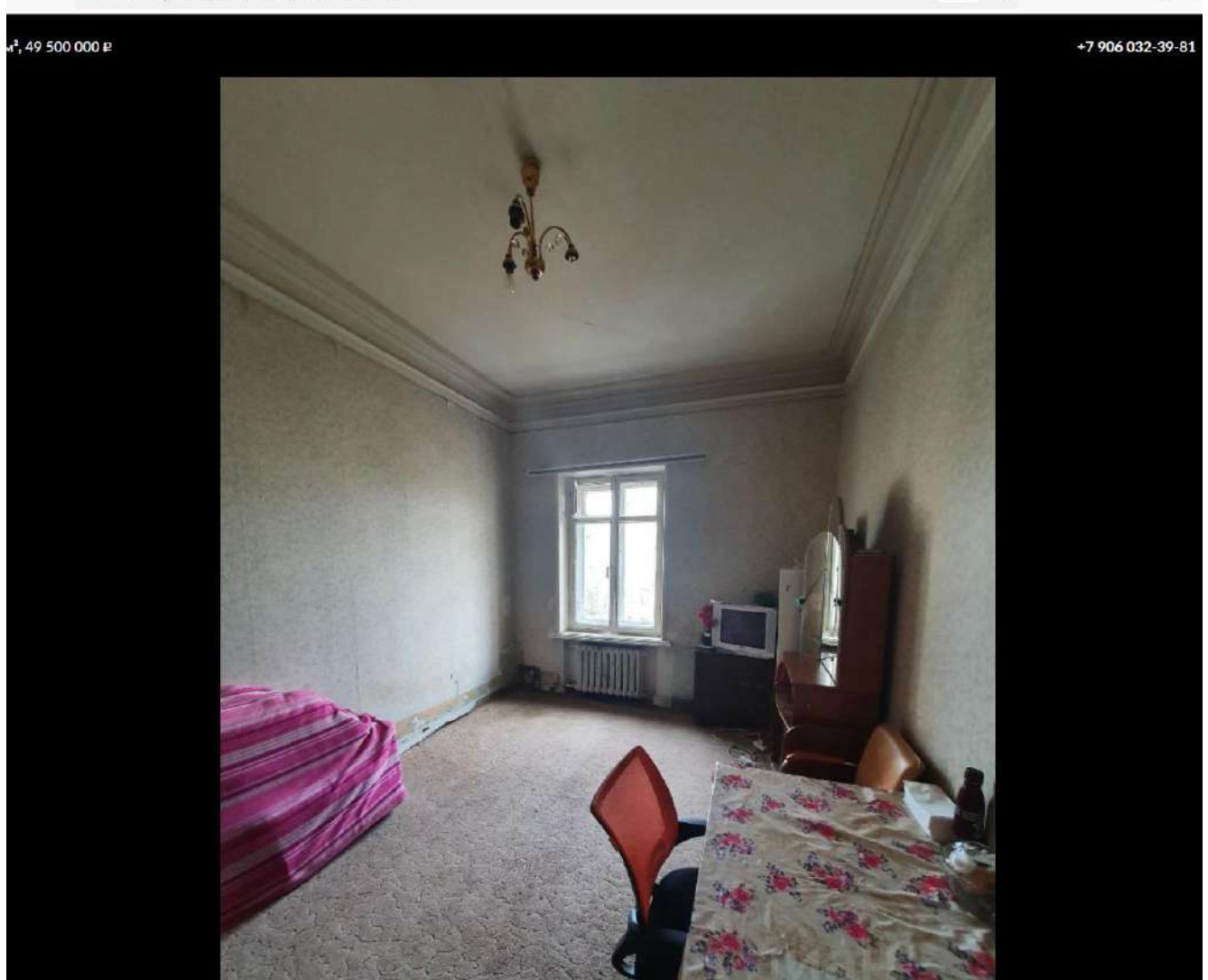
+7 906 032-39-81

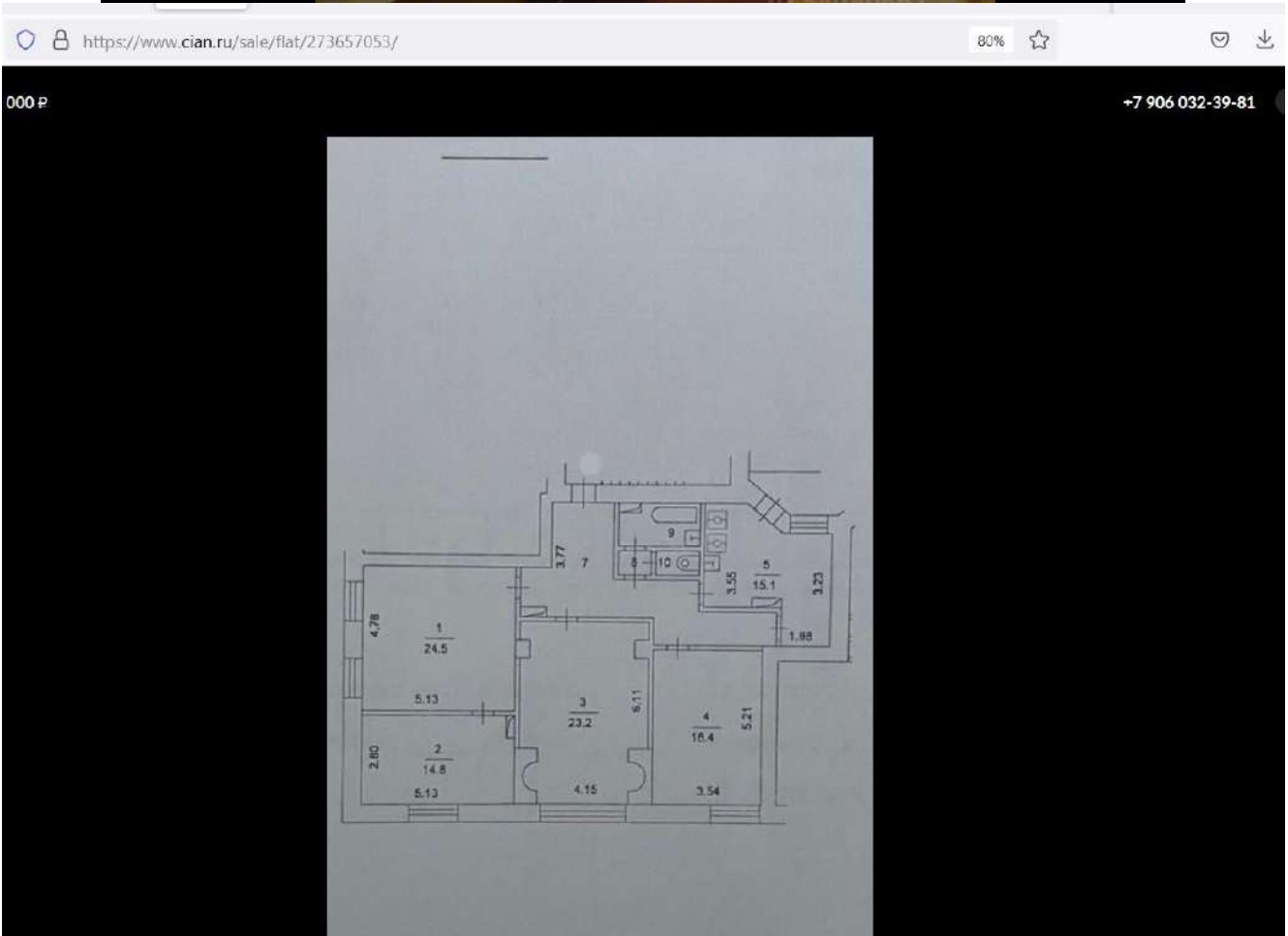
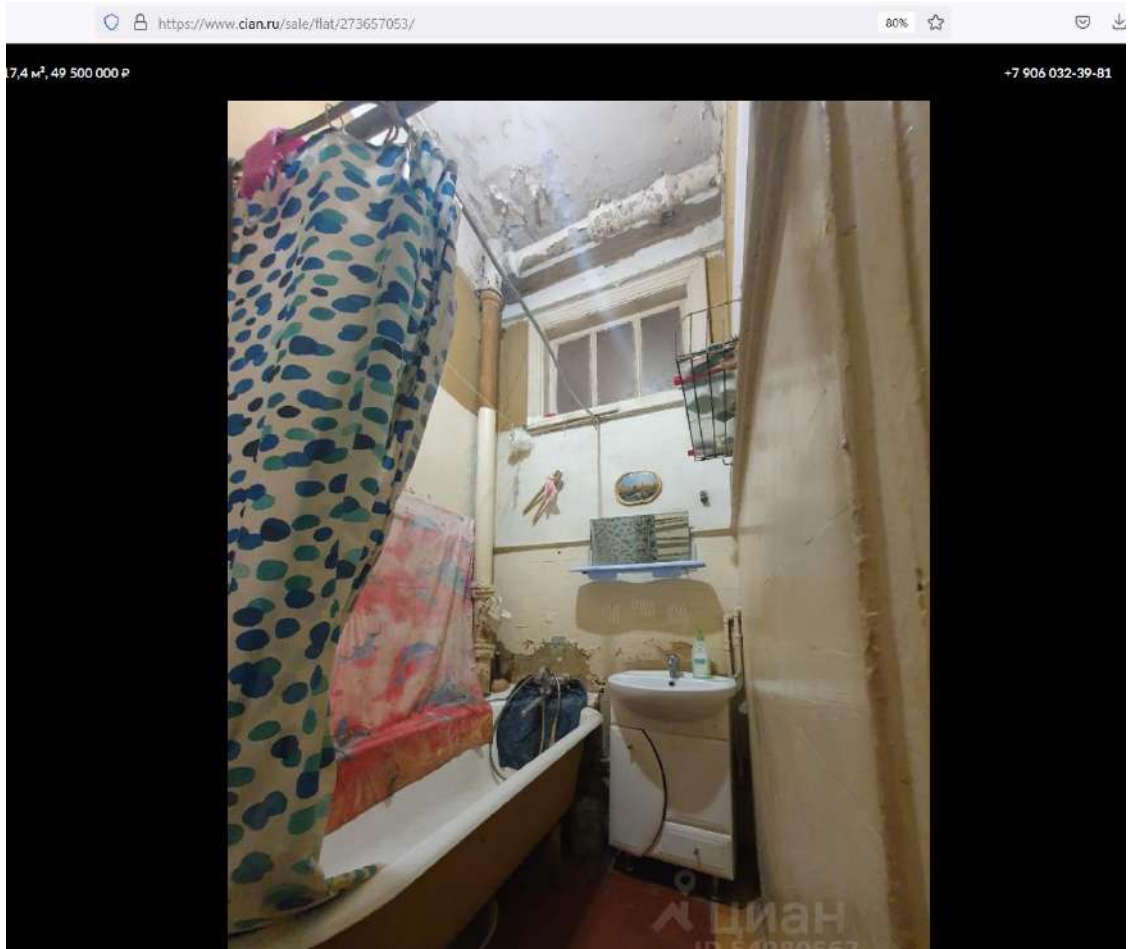
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

https://www.cian.ru/sale/flat/273657053/ 80% ☆





Копии страниц с информацией по дому, в котором расположен объект оценки

https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=44589

О доме проспект Мира дом 11 в Москве			
Нас. пункт	Москва	Почтовый индекс	129090
Округ	Центральный	Гео-координаты	55.77576 / 37.63102
Район	Мещанский	Типовая серия	индивидуальный проект
Общая площадь	7244	Год постройки	1945

Жилая площадь	5338 м ²	Высота потолков	300 см.
Нежилая площадь	1906 м ²	Подъездов	5
Перекрытия	железобетонные	Пассажирских лифтов в подъезде	1
Каркас	Кирпичный	Подключение газа в квартирах	Есть
Стены	Кирпичные	Мусоропровод	Есть
Назначение	Жилой дом	Управляющая компания	ГБУ Жилищник Мещанского района
Статус здания	Объект культурного наследия регионального значения	Состояние	Исправный
Тип дома	Многоквартирный дом	Детская площадка во дворе	Есть
Категория	муниципальный	Кадастровый номер дома	77:01:0003043:1061
Квартир	60	Код ФИАС	ВАА7597F-70DD-46CB- В5ЕВ-9ВВ9С84С1В3Е
Нежилых помещений	10	Код адреса КЛАДР	77000000000185600
Проживает	136 человек	Код адреса UNOM	14458
Этажей всего	7	Отключение горячей воды	с 23.05.2023 по 02.06.2023
Подвальных этажей	1		

**Сроки проведения капитального ремонта дома**

Ремонт внутридомовых систем электроснабжения	2030-2032г
Ремонт внутридомовых систем газоснабжения	2021-2023г
Замена стояков холодного водоснабжения	2030-2032г
Ремонт разводящих внутридомовых магистралей холодного водоснабжения	2021-2023г
Замена стояков горячего водоснабжения	2030-2032г
Ремонт разводящих внутридомовых магистралей горячего водоснабжения	2021-2023г
Ремонт стояков канализации	2030-2032г
Ремонт выпусков и сборных трубопроводов системы канализации	2030-2032г
Ремонт внутридомовых систем теплоснабжения (с заменой стояков)	2042-2044г
Ремонт разводящих магистралей системы теплоснабжения	2039-2041г
Ремонт пожарного водопровода	2030-2032г
Ремонт фасада	2042-2044г
Ремонт крыши	2042-2044г
Замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт	2027-2029г

Мероприятия по капремонту дома на проспекте Мира дом 11, планируется проводить если выбрано накопление средств на счете регионального оператора.

Инфраструктура

Насыщенность инфраструктуры	10 баллов	Аптеки	10 баллов
Торговые комплексы	10 баллов	Спортивные объекты	10 баллов
Детские сады	10 баллов	Банки	10 баллов
Школы	10 баллов	Культурные объекты	10 баллов
Поликлиники	10 баллов	Кафе и рестораны	10 баллов
Продуктовые магазины	10 баллов	Парки и водоемы	8 баллов
Промтоварные магазины	10 баллов	Негативные факторы	10 баллов
Бытовое обслуживание	10 баллов	Транспорт	9 баллов
Парикмахерские	10 баллов		

Оценка выставляется по 10-балльной шкале, рассчитывается исходя из близости к дому социальных объектов.

https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/344515

https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/344515

Адрес	пр-кт Мира, 11, Москва, Москва На карте
Год постройки	1945
Количество этажей	7
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	60
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	индивидуальный проект
Тип перекрытий	Перекрытия железобетонные
Материал несущих стен	Стены кирпичные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет

https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/344515 80%

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1945	Формирование фонда кап. ремонта	На специальном счете у регионального оператора
Дом признан аварийным	Нет	Площадь парковки м ²	0
Состояние дома	Исправный	Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Нет
Количество квартир	60	Тип дома	Многоквартирный дом
Количество лоджий	21	Износ здания, %	40
Класс энергетической эффективности	Нет	Дата, на которую установлен износ здания	31.12.2019
Количество подъездов	5	Площадь многоквартирного дома, кв.м	7244.9
Количество лифтов	5	Площадь жилых помещений м ²	5338.2
Наибольшее количество этажей	7	Площадь нежилых помещений м ²	1888.6
Наименьшее количество этажей	7	Площадь помещений общего имущества м ²	0
Подземных этажей	1	Площадь зем. участка общего имущества м ²	4968
		Серия, тип постройки здания	индивидуальный проект
		Статус объекта культурного наследия	Да

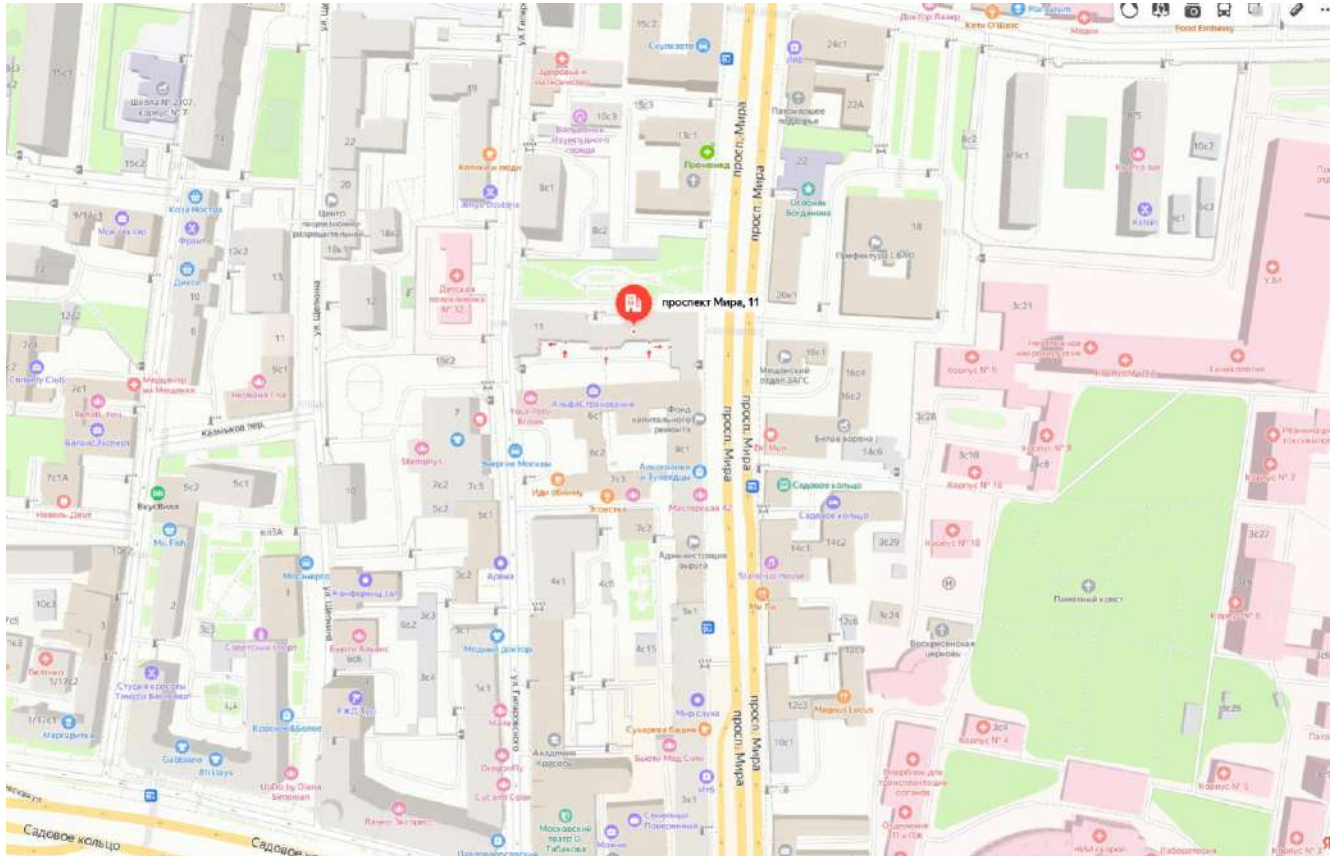
Инженерные системы

Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Система пожаротушения	Отсутствует
Водоотведение	Центральное	Теплоснабжение	Центральная
Система водостоков	Наружные водостоки	Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)
Газоснабжение	Автономное	Электроснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Кольцевая или с закольцованными вводами	Количество вводов в дом, ед.	5

Конструктивные элементы

Мусоропровод	Отсутствует	Перекрытия	Перекрытия железобетонные
Несущие стены	Стены кирпичные		
Площадь подвала, кв.м	1415		
Фундамент	Ж/Б		

Копии страниц с информацией, характеризующей местоположение дома, в котором расположен объект оценки



Информация о наличии коммерческой и социальной инфраструктуры микрорайона, недалеко от дома указана метка остановки общественного транспорта

Справочные данные о величинах корректировок

Далее приведены диапазоны значений применяемых при расчёте корректировок по наиболее существенным факторам, в случае их различия. Источником информации является Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А., или статистические данные рынка, размещенные на ресурсе СтатРиелт (сайт <https://statrielt.ru>).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 34

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,02	1,09

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
монолитные стены	0,98	1,00	1,06
панельные стены	0,93	0,94	1,00

на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,89	0,92	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,79	0,83	0,82
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,74	0,81	0,77

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3292-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.10.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования 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 за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,12	1,08
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	1,02	1,09	1,05
Простая (эконом-класс)	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 эконом-класса)	0,81	0,93	0,88

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3293-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

на Вид из окон квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,10	1,05

1. Для квартир расположенных на разных этажах необходимо учитывать также корректировки "на Этаж расположения квартиры".

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3303-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,06	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3296-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,87	0,89	0,88

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3294-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,91	0,96	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,11	1,09
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,03	1,05	1,04

* - 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: $K = 1 / (n.4 * n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3297-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Высоту потолков квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,06	1,03

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3301-na-vysotu-potolkov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3315-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.10.2023 года

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,96
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3305-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Таблица 60

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹⁵				
Площадь, кв.м.	аналог			
	<30	30-50	50-150	
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,13
	30-50	0,93	1,00	1,06
	50-150	0,88	0,95	1,00

Примечание: квартиры площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{корр}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (2)$$

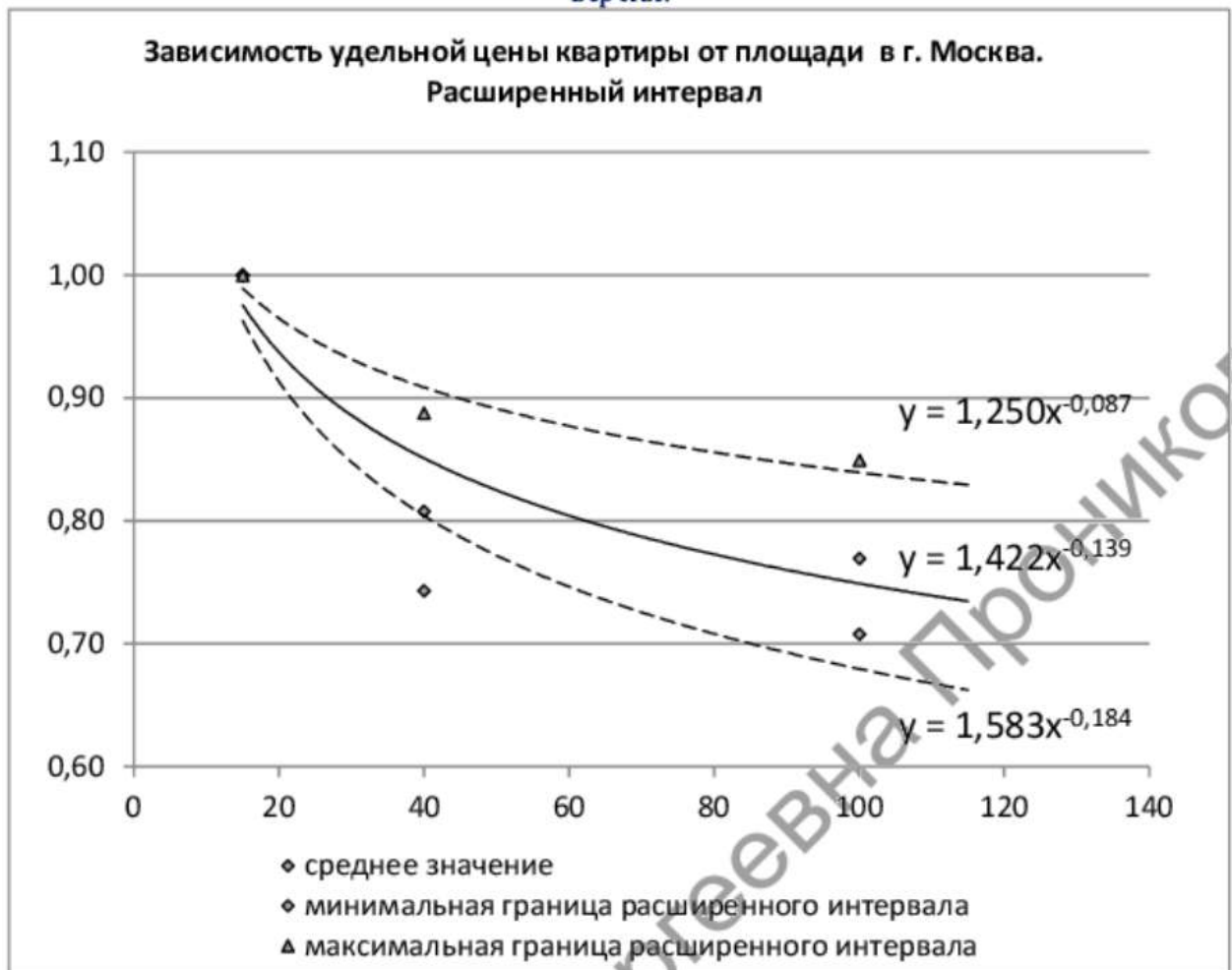
где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___
24.07.2019 № 99/2019/274297077	
Всего листов выписки: ___	
Кадастровый номер: 77:01:0003043:2387	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003043
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 47
Адрес:	129090 Москва, р-н Мещанский, пр-кт Мира, д 11, кв 47
Площадь:	106.9
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	29223171.76

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
24.07.2019 № 99/2019/274297077		
Кадастровый номер:		77:01:0003043:2387
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003043:1061	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		
данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись
М.П.		

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
24.07.2019 № 99/2019/274297077	
Кадастровый номер: 77:01:0003043:2387	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 2

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___	Раздела 2.	Всего листов раздела 2.:	___
24.07.2019 № 99/2019/274297077		Всего разделов:	___
Кадастровый номер:		77:01:0003043:2387	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность. 1/4
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
		М.П.	

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___
Всего листов выписки: ___	
24.07.2019 № 99/2019/274297077	
Кадастровый номер: 77:01:0003043:2387	
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
24.07.2019 № 99/2019/274297077	
Кадастровый номер: 77:01:0003043:2387	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. _____
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность 3/4
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
ВИД:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2.1. недвижимость:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	
3.	
ВИД:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2.2. недвижимость:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего листов выписки: ____
24.07.2019 № 99/2019/274297077		77:01:0003043:2387	
Кадастровый номер:		77:01:0003043:2387	
вид:	Ипотека, весь объект		
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.2.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризнания 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:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
		М.П.	



**ТЕХНИЧЕСКИЙ
ПАСПОРТ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ).**

РАЗДЕЛ 1

Видел 1. СВЕДЕНИЯ АДРЕСНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА

Административный округ: Центральный
 Район города: Мещанский район
 Адрес: просп. Мира, 11
 Этаж: 5
 Номер квартиры: 47

СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ (СТРОЕНИИ):

Год постройки	1945	Этажность	7	Количество квартир	60
Функциональное назначение	желез	Шифр проекта		индивидуальный проект	
Материал перегородки	смешанные	Материал стен		кирпичный	
Общий процент износа (%)	40 по состоянию на 1998 г.				
Степень технического обустройства	котловая, санузлы, горячая вода, отопление центральное от туд				
Общая площадь всего (кв.м.)	7243,6	Площадь застройки (кв.м.)		1424	
Нормативная площадь (кв.м.)	1905,4	Жилая площадь жилых помещений (кв.м.)		3531,8	
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях (кв.м.)					

Кадастровый номер	-									
Инвентарный номер дела	8	3	3	7	1	5				
Код здания (сооружения)	0	0	0	1	4	4	5	8		
Код (номер) учетного городского квартала	0	8	3	3						

Учет настоящего паспорта произведен	Ответственный за учет технических паспортов
"21" июля 2015 г.	(подпись)
Уч. № 15-43-043862	/ Буслая Е.П. /

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

По адресу: просп. Мира, 11
Квартира № 47

ф.22

Последнее обследование 07.04.1982
Квартира переоборудована без разрешения

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ. (жилая)	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	1	жилая изолирован	27,4	27,4					3,00
	1а	балкон					1,6		
	2	жилая изолирован	25,0	25,0					
	2а	шкаф встроенный	0,6		0,6				
	2б	балкон					1,6		
	3	жилая изолирован	22,4	22,4					
	4	кухня	12,2		12,2				
	5	коридор	11,9		11,9				
	6	ванная	4,0		4,0				
	7	уборная	1,9		1,9				
	9	шкаф встроенный	0,6		0,6				
10	шкаф встроенный	0,6		0,6					
11	шкаф встроенный	0,3		0,3					
Итого по квартире			106,9	74,8	32,1		3,2		

* Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

Начальник ТБТИ

М. П.

Ответственный исполнитель



Экспликация составлена по состоянию на дату последнего обследования: 07 апреля 1982 г.

Лаврова
Мargarita Ивановна

/Буслаева Е.П.
(ф.и.о.)

дата изготовления раздела 1:
21 июля 2015 г.

Руководитель филиала ООО «Оценка и Консалтинг» г. Москва

Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
Оценщик	Федотова Евгения Владимировна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:	Федотова Евгения Владимировна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», что подтверждается Свидетельством от 20 ноября 2009г. Регистрационный № 0281 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 20 ноября 2009 года.
Адрес саморегулируемой организации оценщика	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения о страховом полисе оценщика:	Страховой полис № 46 к договору № 433-191-126879/21 от 13 декабря 2021 г. страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах», филиалом СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, сроком действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	15 лет
Квалификационный аттестат	№ 018379-1 от 15.01.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Почтовый адрес оценщика	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Номер контакт. телефона оценщика	тел. 8 800 700 45 86
Адрес электронной почты оценщика	okocenka-kvartir1@yandex.ru
Сведения об Исполнителе	
Исполнитель:	ООО «Оценка и Консалтинг»
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Место нахождения Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	E-mail: okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №230005-035-000122 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 11.09.2023 г. Срок действия: с «30» сентября 2023 г. по «29» сентября 2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор	
Соответствует ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах	
Сторонние организации и специалисты непосредственно к проведению оценки и составлению Отчета не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам могло происходить лишь в ходе сбора рыночной информации для оценки и, таким образом, их следует рассматривать как один из источников используемой в оценке информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Отчете, указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной — соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.	
Сведения о Заказчике:	
Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Место-положение:	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Реквизиты:	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
Контакты:	Тел./факс: +7(812)329-50-50



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000122 от 11.09.2023 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Оценка и Консалтинг» 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30.09.2023г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

	<p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней. Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 30 сентября 2023 г. по 29 сентября 2024 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор подготовлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков



Рулский С.Г.

На основании Доверенности № 02-15/505/22-с от 26.11.2022 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 46
К ДОГОВОРУ №433-191-126879/21 ОТ «13» ДЕКАБРЯ 2021 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-126879/21 от «13» декабря 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценщиков» (далее – Страхователь)
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Грицовой, д. 5

СТРАХОВЩИК: СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)
117997, г. Москва, ул. Патришкая, д.12, стр.2
ИНН 7705042179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Федотова Евгения Владимировна
193231, г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай д. 23, к. 1, лп.5
50 04 773310, выданы УФД Дзержинского района города Новосибирска, 25.05.2005 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является установленный асфальтовым в законную силу решением арбитражного суда или арбитражный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С 01.01.2023г. 31.12.2023г.обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном Договором.
Договор покрывает исключительное требование (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленное Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

ФРАНШИЗА: Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: По условиям Договора страхования франшиза не установлена
Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 10000000 рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования.



Директор _____ А.С. Бузникин

от 15 января 2021 г. № 184

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15 января 2024 г.