



## **Отчёт об оценке № 116/2024/ОиК от 19 августа 2024 г.**

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,  
кадастровый № 50:22:0010306:2270,  
расположенной по адресу: Московская область, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Ок-  
тябрьский, д. 384, пом. 11

Цель оценки:

**Принятие управленческих решений**

Дата оценки

**19 августа 2024 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 № 116/2024/ОиК от 14 августа 2024 г., проведена оценка объекта недвижимости.

Цель оценки – Принятие управленческих решений. 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 раздельно, 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 – 1-комнатной квартиры, кадастровый № 50:22:0010306:2270, общей площадью 32,2 кв. м, расположенной по адресу: Московская область, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 384, пом. 11, по состоянию на дату оценки 19 августа 2024 г., с учётом округления составляет:<sup>1</sup>**

**6 500 000**

**(Шесть миллионов пятьсот 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» № 035596-1 от 29.12.2023 г.

\_\_\_\_\_ **Е. В. Федотова**

**Генеральный директор**

**ООО «Оценка и Консалтинг»**

\_\_\_\_\_ **Е. П. Скобелева**

м. п.

<sup>1</sup> 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****№ 116 /2024/ОиК от 14.08.2024**

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 собственности**Объект оценки:** - объект недвижимости, **1** - ком. квартира, общ. площадью **32,2** кв.м, на **3** этаже**Кадастровый №:** 50:22:0010306:2270**Адрес:** Московская область, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 384, пом. 11**Обременения указанных прав:** Ипотека в силу закона**Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):** Принятие управленческих решений**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** 21.08.2024  
**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,** на бумажном носителе  
**кол-во экземпляров (в том числе оригинал):** 0)**Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:**

- 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:**

- 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 типовой ремонт (отделка "стандарт");
- 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 типовой ремонт (отделка "стандарт").
- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.

**Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:****Копия Выписки из ЕГРН от: 12.08.2024 КУВИ-001/2024-204500561**

<b>Заказчик</b>	<b>Исполнитель</b>
<b>Начальник отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк «Санкт-Петербург»</b>	<b>Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»</b>
_____/Фалева Н. В./	_____/Скобелева Е.П./
М. П.	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 16.07.1998 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:	Собственность
Оцениваемые права:	Право собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Правоустанавливающие документы:	-
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 12.08.2024 КУВИ-001/2024-204500561
Прочие документы:	-

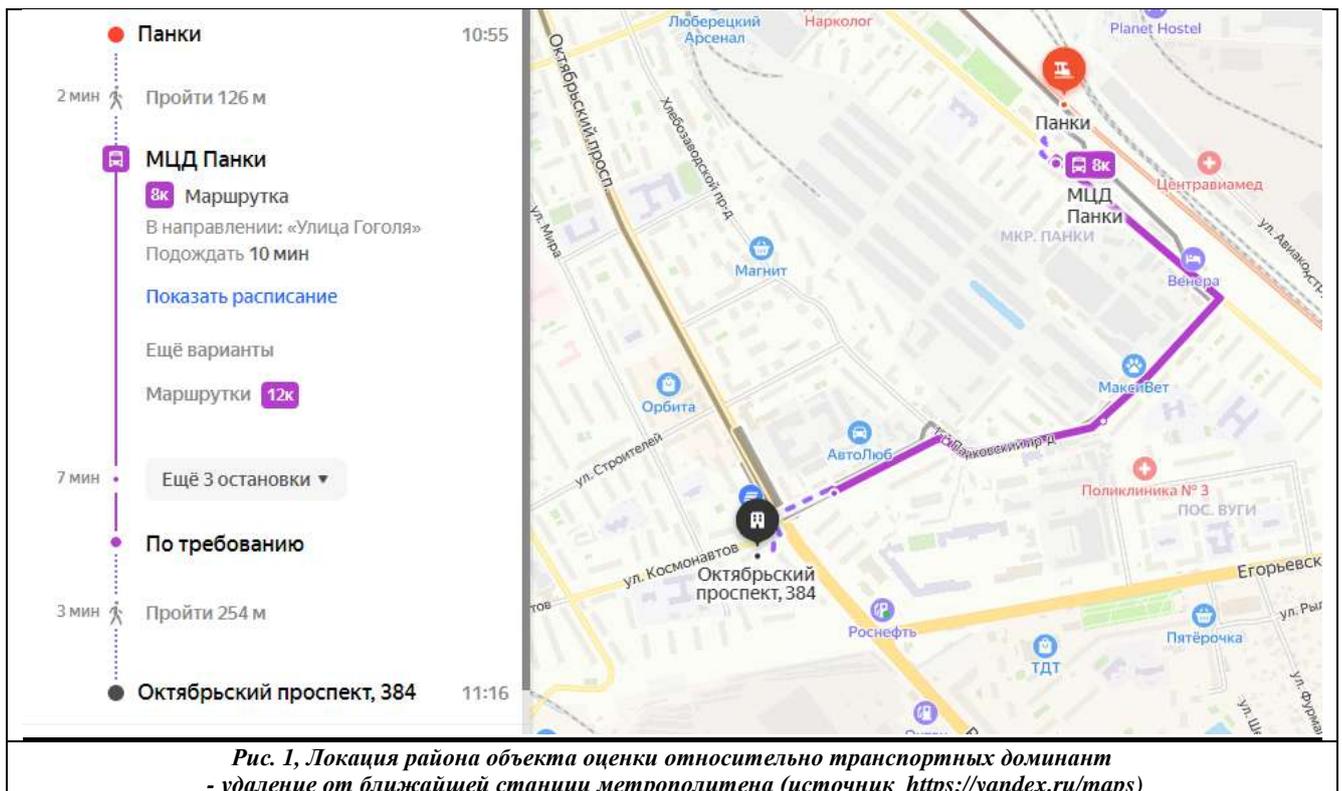


Рис. 1, Локация района объекта оценки относительно транспортных доминант - удаление от ближайшей станции метрополитена (источник: <https://yandex.ru/maps>)

Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры

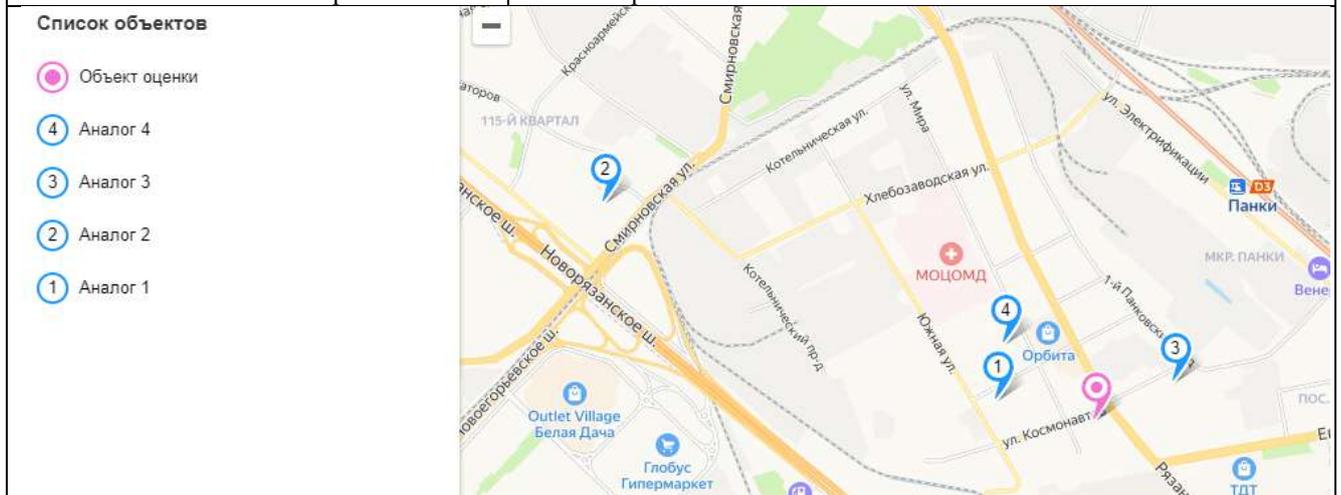
Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 384, пом. 11
Кадастровый №	50:22:0010306:2270
Этаж квартиры	3
Количество (тип комнат)	1
Общая площадь, кв. м	32,2
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Количество и тип санузлов	Один, совмещенный
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Нет данных
Подключение к коммуникациям	Все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	Газовая
Уровень состояния отделки помещений	типовой ремонт (отделка "стандарт") (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Нет данных
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения

Таблица 3, Описание дома в котором расположена оцениваемая квартира<sup>2</sup>

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	1959/ нет данных
Серия дома / индивидуал. проект	v-кирпичный
Материал стен	Стены кирпичные
Материал перекрытий	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит
Этажность	4
Лифт	Нет
Прочие важные ценообразующие факторы:	-

Таблица 4, Характеристики местоположения Объекта оценки<sup>3</sup>

Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Средняя (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	МЦД Панки – 7 мин. общественным транспортом (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	В пределах пешей доступности имеются детские сады, школы, продуктовые магазины и объекты общественного питания и сферы услуг, медицинские учреждения, иные объекты коммерческого и социального назначения
Экологическая обстановка района	Неблагоприятная



**Рис. 2, Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник <https://yandex.ru/maps>)**

<sup>2</sup> См. Приложение 1

<sup>3</sup> <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:



*Фотографии дома, в котором находится объект оценки (источник:  
[https://lyubercy.domclick.ru/building/oktyabrskij-prospekt-384/pokupka?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F](https://lyubercy.domclick.ru/building/oktyabrskij-prospekt-384/pokupka?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F))*

## 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 проведённого 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	19.08.2024	15.08.2024	28.07.2024	06.08.2024	09.08.2024
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Московская область, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 384, пом. 11	Московская обл., Люберцы, ул. Строителей, 15	Московская обл., Люберцы, Юбилейная ул., 3	Московская обл., Люберцы, Октябрьский пр-т, 405к2	Московская обл., Люберцы, ул. Строителей, 2к3
Источники информации	-	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et_3155810636">https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et_3155810636</a>	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_315_m_55_et_4003174946">https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_315_m_55_et_4003174946</a>	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_55_et_3813651803">https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_55_et_3813651803</a>	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_306_m_35_et_3893527094">https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_306_m_35_et_3893527094</a>
Контакты продавца	-	8 958 464-44-19	8 909 927-56-22	8 958 753-71-25	8 917 578-56-81
Цена предложения, руб.	-	6 500 000	5 700 000	7 000 000	6 195 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	209 677	180 952	233 333	202 451
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
<b>Характеристика объекта</b>					
Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома
Тип дома	кирпичный	кирпичный	панельный	кирпичный	кирпичный

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения / этажность дома	3/4	4/5	5/5	5/5	3/5
Количество комнат в квартире	1	1	1	1	1
Состояние и уровень отделки, оснащения	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта	комфортный ремонт с мебелью и техникой	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Площадь квартиры, кв. м	32,20	31,00	31,50	30,00	30,60
Площадь кухни, кв. м	нет данных	6,00	5,70	6,00	6,00
Тип санузла	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный
Наличие лоджии, балкона	нет данных	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.
Наличие лифта	нет	нет	нет	нет	нет

### 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./м<sup>2</sup>). 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 разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось среднее значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 4% (из справочного интервала 2%-9%).

#### Вторая группа элементов сравнения.

Аналогично, в соответствии с выявленными ценообразующими факторами (такие, как например, уровень отделки и оснащённости, 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. 2).

**Состояние отделки, оснащение.** По фактору «состояние отделки» поправка применяется к аналогу № 2 в размере 7%, к аналогу № 3 в размере -12%, на «наличие мебели» поправка применяется к аналогу № 3 в размере -1%.

**Тип дома.** Поправка применяется к аналогу №2 в размере 8%.

**Этаж расположения.** Поправка применяется к аналогам №№ 2,3 в размере 4%.

Применение иных корректировок не требуется.

#### 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:

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

$N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;

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

$A$  – сумма разниц  $(1 - a^n)$  – 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
<i>Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)</i>					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	209 677	180 952	233 333	202 451
<b>Условия рынка, - этап сделки</b>	<b>Оформление сделки</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка, %	-	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-8 387	-7 238	-9 333	-8 098
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	201 290	173 714	224 000	194 353
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>201 290</b>	<b>173 714</b>	<b>224 000</b>	<b>194 353</b>
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
<b>Тип дома</b>	<b>кирпичный</b>	<b>кирпичный</b>	<b>панельный</b>	<b>кирпичный</b>	<b>кирпичный</b>
<b>Наличие лифта</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>
Корректировка, %	-	0,0%	8,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0,0	13 897,1	0,0	0,0

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние и уровень отделки, оснащения	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта	комфортный ремонт с мебелью и техникой	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка, %		0,0%	7,0%	-12,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м		0,0	12 160,0	-26 880,0	0,0
Корректировка на наличие мебели, %	-	0,0%	0,0%	-1,0%	0,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	0	0	-2 240	0
<b>Этаж расположения</b>	<b>3/4</b>	<b>4/5</b>	<b>5/5</b>	<b>5/5</b>	<b>3/5</b>
Корректировка, %	-	0,0%	4,0%	4,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	6 949	8 960	0
Суммарная корректировка, %		0,0%	19,0%	-9,0%	0,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	0	33 006	-20 160	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	201 290	206 720	203 840	194 353
Абсолютная валовая коррекция	-	0,00%	19,00%	17,00%	0,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	1,000	0,810	0,830	1,000
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,274725	0,222528	0,228022	0,274725
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	55 299	46 001	46 480	53 394
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	201 174				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	6 477 803				
<b>Рыночная стоимость (округленное значение), руб.</b>	<b>6 500 000</b>				

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.

## 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.
- 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.
- В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из условия, что в квартире на момент оценки отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование.
- 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 типовой ремонт (отделка "стандарт") (на основании Задания на оценку, в ситуации, когда нет достоверных данных о техническом состоянии оцениваемой квартиры). 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 июле 2024 года <sup>4</sup>

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 – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-апр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-май 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3	+1,2
7.	Строительство (объём СМР) – 4 974,7 млрд. руб.	+8,7	+4,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий: - в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв.м.	+7,5	+1,3
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,4
10.	Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.	-0,6	-0,2
11.	Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.	+6,4	+9,3
12.	Объём платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.	+4,4	+4,0
13.	Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.	+10,2	+5,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+18,5
	- потребительская	+5,9	+7,8

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-апр 24/23. %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

<sup>4</sup> Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт [https://statrielt.ru/downloads/Анализ\\_2024\\_июль.pdf](https://statrielt.ru/downloads/Анализ_2024_июль.pdf)

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-апр 24/23. %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.05.24</b>	+23,4	+22,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+26,1
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на <b>01.05.24</b>	+23,9	+20,9
18.	Международные резервы (ЗБР), на <b>21.06.24г.</b> : 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
19.	Фонд национального благосостояния на <b>01.06.24г.</b> : 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
20.	Государственный внешний долг, на <b>01.06.24г.</b> 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с <b>18.12.23г.</b> , %	+8,5	+16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на <b>04.07.2024</b>	58,95	87,95

	Другие показатели	2022	01.04.2024
23.	Нефть <u>Brent</u> на <b>04.07.2024</b> (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	87,13

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое 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 риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

#### **Тенденции на рынке недвижимости.**

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растет. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока еще низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается 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 сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выделенных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

#### **Перспективы рынка недвижимости:**

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечет 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, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, 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 территориальных зонах развивающихся городов, 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 Московской области. Исходя из этого, далее Оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир Московской области.

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 квартир<sup>5</sup>. 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, "Миэль", 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 Awards<sup>6</sup>. 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 Московской области 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».<sup>7</sup>

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.

<sup>5</sup> <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf>

<sup>6</sup> <https://www.urbanawards.ru/classification>

<sup>7</sup> [https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773\\_klassifikaciya\\_zhiloy\\_nedvizhimosti/](https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/)

Таблица 7, Основные классификационные признаки классов квартир

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
<b>Мотивация приобретателя</b>	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 доле, доступном ограниченному кругу «избранных».
<b>Общая площадь помещений, кв. м</b>				
<b>студии</b>	от 12	от 28	-	-
<b>1-ком.</b>	от 28	от 34	-	-
<b>2-ком.</b>	от 44	от 50	от 65	от 80
<b>3-ком.</b>	от 56	от 65	от 85	от 120
<b>4-ком.</b>	от 70	от 85	от 120	от 250
<b>5-ком.</b>	от 84	от 100	от 150	от 350
<b>Кухня</b>	до 8 м, возможна кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
<b>Высота потолков</b>	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
<b>Местоположение</b>	«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 ближайшие 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.
<b>Окружение</b>	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путей, 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.
<b>Фонд, материал</b>	"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
<b>Внутренняя отделка квартир</b>	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).
<b>Отделка общественных зон</b>	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
<b>Придомовая территория и безопасность</b>	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.	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.

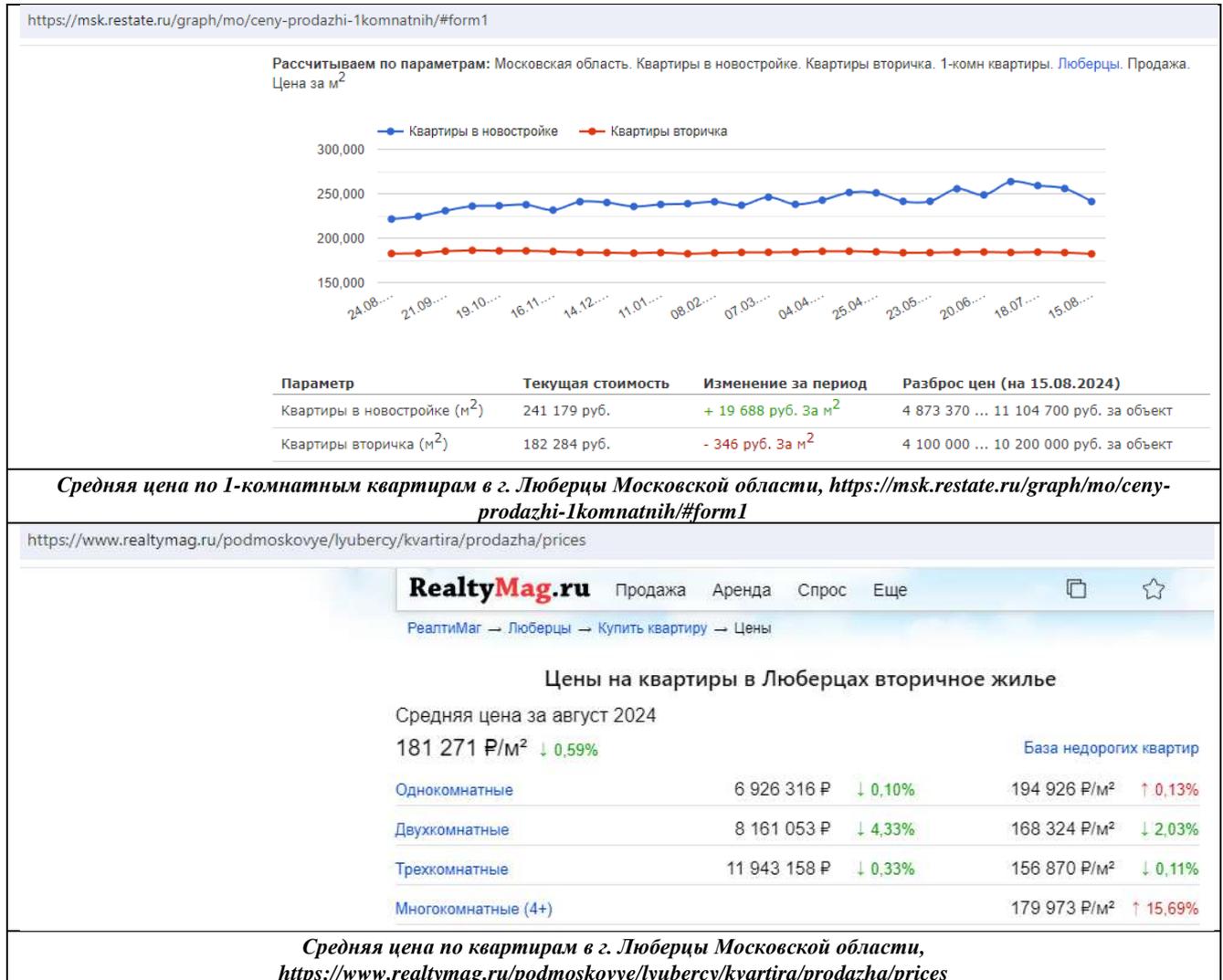
**Вывод:**

Объект оценки расположен в жилом кирпичном малоэтажном многоквартирном доме 1959 г. п. Здание оборудовано домофоном. Входная группа и холлы имеют уровень отделки эконом-класса. Территория жилого дома имеет замощение, детскую площадку. Ближайшее окружение представлено жилым фондом, коммерческими и социальными объектами. Район расположения отдален от центра города, имеет среднюю транспортную доступность.

Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости можно отнести к сегменту квартир эконом-класса советской застройки.

## 2.5. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке квартир Московской области, 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):



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.



Просмотрено

**1-к. квартира, 33 м², 2/5 эт.****5 300 000 Р** 160 606 Р за м²

Рыночная цена Проверена в Росреестре

Октябрьский пр-т, 325/2

• Котельники ⚡ от 31 мин.

Г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 325/2. Продается 1 к. Кв. На втором этаже 5 эт. Кирпичного дома. Общая площадь 33,2 м², жилая 19,5 м², кухня 6,4 м², кладовка 1,5 м², потолки 2,6 м. Санузел совмещенный. Окна — ПВХ. Балкон — застеклен. На кухне новая газовая колонка...

5 дней назад ↕



Лада

128 завершённых объявлений  
На Авито с марта 2010

Просмотрено

**1-к. квартира, 32 м², 2/5 эт.****5 350 000 Р** 167 188 Р за м²

Проверена в Росреестре

Октябрьский пр-т, 263

• Котельники ⚡ от 31 мин.

Свободная Продажа. Квартира чистая, светлая. Район с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности детский сад, школа, сетевые магазины, аптеки, детская поликлиника, торговые центры, почта, Сбербанк. Остановка общественного транспорта рядом с...

2 дня назад



Екатерина

11 завершённых объявлений

Документы проверены



Просмотрено

**1-к. квартира, 31 м², 4/5 эт.****5 800 000 Р** 187 097 Р за м²

Только на Авито Проверена в Росреестре

Октябрьский пр-т, 407

• Котельники ⚡ от 31 мин.

Уютная теплая и светлая однокомнатная квартира, расположена в районе с хорошей инфраструктурой: детские сады, школы, магазины, мед. Учреждения. За счет того, что квартира угловая, площади квартиры больше. Подъезд чистый, соседи тихие. Быстры...

3 недели назад



Алексей

30 завершённых объявлений

На Авито с апреля 2012



Просмотрено

**1-к. квартира, 31 м², 4/5 эт.****6 500 000 Р** 209 677 Р за м²

Только на Авито Проверена в Росреестре

ул. Строителей, 15

• Котельники ⚡ от 31 мин.

Продается теплая, светлая, уютная квартира. Дкл 2007 года (до того была первичная приватизация). Один взрослый собственник, он же прописан. Перепланировок нет. Подходит под ипотеку. Свободная продажа. Услуги риэлтора не требуются. Школы, дет...

1 неделю назад



не агентство

1 завершённое объявление

На Авито с марта 2014



Просмотрено

**1-к. квартира, 30,7 м², 1/4 эт.****6 400 000 Р** 208 469 Р за м²

Рыночная цена Проверена в Росреестре

ул. 8 Марта, 43

• Улица Дмитриевского ⚡ 16-20 мин.

Уникальное предложение. Отличная светлая квартира с косметическим ремонтом. Ремонт делали для жизни, поэтому полностью заменена проводка, канализация и трубы водоснабжения, новая входная дверь, пластиковые окна, в комнат...

1 неделю назад



Екатерина

26 завершённых объявлений

На Авито с августа 2017

**1-к. квартира, 31 м², 5/5 эт.****5 850 000 Р** 188 710 Р за м²

Только на Авито Проверена в Росреестре

Октябрьский пр-т, 403к8

● Котельники ⚡ от 31 мин.

Квартира в соответствии более 5 лет, один собственник. В квартире никто не зарегистрирован. Свободная продажа.

3 недели назад



Зухра Анжиева

37 завершённых объявлений  
На Авито с октября 2021**1-к. квартира, 33,8 м², 2/3 эт.****5 200 000 Р** 153 846 Р за м²

Октябрьский пр-т, 373/7

● Котельники ⚡ от 31 мин.

Продается 1-комнатная квартира, общая площадь 33,83 кв. М, этаж 2, 3-х этажного дома. Есть балкон, окна застекленные, отдельный санузел. Квартира теплая, уютная. Благоустройство района: Школа рядом с домом, детские сады, ТЦ Орбита, Магнит, Мяснов...

4 дня назад



Беатриса Аркадскова

20 завершённых объявлений

[Документы проверены](#)**1-к. квартира, 30,7 м², 5/5 эт.****5 800 000 Р** 188 925 Р за м²

Онлайн-показ

Октябрьский пр-т, 122А

● Жулебино ⚡ 21-30 мин.

Продается однокомнатная квартира с хорошей транспортной развязкой в шаговой доступности с Мцд3, остановка общественного транспорта 200 м, можно доехать Выхино, Котельники, Косино, рядом вся инфраструктура (школы, сады, магазины, аптеки), банки...

1 неделю назад



Алена

34 завершённых объявления  
На Авито с июня 2009**1-к. квартира, 30,4 м², 1/5 эт.****6 400 000 Р** 210 526 Р за м²

Рыночная цена

Волковская ул., 49

● Котельники ⚡ от 31 мин.

Продам 1-комнатную квартиру в городе Люберцы по улице Волковская, дом 49. Общая площадь 30,4 кв. М.; комната 18 кв. М., кухня 6,5 кв. М, совмещенный санузел. Находится квартира на 1-ом этаже 5-ми этажного кирпичного дома. Развитая городская...

1 неделю назад



Василий

594 завершённых объявления  
На Авито с сентября 2012**1-к. квартира, 30,5 м², 3/5 эт.****6 199 000 000 Р** 203 245 902 Р за м²

ул. Строителей, 2к3

● Котельники ⚡ от 31 мин.

Арт. 551419 Продается 1 комнатная квартира в кирпичном доме с ремонтом. В кухне встроенный кухонный гарнитур. Свежий ремонт, окна выходят в тихий зеленый двор. Много места для парковки. Хороший этаж, удобное расположение, рядом развитая...

1 неделю назад



МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимо...

75566 завершённых объявлений

[Реквизиты проверены](#)[Документы проверены](#)

**1-к. квартира, 30 м², 1/5 эт.****6 600 000 Р** 220 000 Р за м²

Онлайн-показ

Колхозная ул., 3

- Лермонтовский проспект  $\frac{1}{2}$  6-10 мин.

В пешей доступности метро Лермонтовский проспект. Свободная продажа, один взрослый собственник. Продается однокомнатная квартира общей площадью 30 кв. М. В кирпичном доме. Светлая, теплая, высокий первый этаж, окна во двор на детскую площадку...

1 неделю назад

Агентство недвижимости «Мир...  
5954 завершённых объявления

Реквизиты проверены

**1-к. квартира, 30 м², 2/5 эт.****5 700 000 Р** 190 000 Р за м²

Рыночная цена Проверена в Росреестре Онлайн-показ

ул. Электрификации, 24А

- Некрасовка  $\frac{1}{2}$  от 31 мин.

Есть застекленный балкон. Один взрослый собственник. Свободная продажа. В квартире никто не прописан и не проживает. Прозрачные документы. Быстрый выход, на сделку. Отличная транспортная доступность, МцДЗ. От Выхино 10 минут до платформы Панки, дале...

3 недели назад



Игорь

Нет завершённых объявлений  
На Авито с февраля 2012

Просмотрено

**1-к. квартира, 31,4 м², 5/5 эт.****6 500 000 Р** 207 006 Р за м²

Проверена в Росреестре

1-й Панковский пр., 6

- Некрасовка  $\frac{1}{2}$  от 31 мин.

Бесплатное одобрение ипотеки. Возможна скидка на ипотечную ставку до 5%. Купи шикарную светлую квартиру в хорошем районе. Готова к проживанию, свежий ремонт. Заменены окна. Кирпичный теплый дом. Отличная транспортная доступность: 10 минут пешко...

1 неделю назад

CENTURY 21 Перспектива - Ваш ...  
7582 завершённых объявления

Реквизиты проверены



Просмотрено

**1-к. квартира, 30,6 м², 3/5 эт.****6 195 000 Р** 202 451 Р за м²

Проверена в Росреестре

ул. Строителей, 2к3

- Котельники  $\frac{1}{2}$  от 31 мин.

Код объекта: 1138588. Продается светлая, уютная квартира. Принадлежит одному взрослому собственнику. Развитая инфраструктура в шаговой доступности: магазины, аптеки, Сбербанк, больница, детский сад, школа, ТЦ «Орбита». Удобное...

1 неделю назад



Владис Новый Город

7857 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



Просмотрено

**1-к. квартира, 30 м², 5/5 эт.****7 000 000 Р** 233 333 Р за м²

Только на Авито Проверена в Росреестре

Октябрьский пр-т, 405к2

- Котельники  $\frac{1}{2}$  от 31 мин.

Посредникам и агентствам не беспокоить! Квартира от собственника! Уютная солнечная квартира. Шикарный ремонт. Остается встроенная кухня, мебель и бытовая техника оговариваются. Имеется гардеробная комната, удобно, в комнате...

2 недели назад



Марина

47 завершённых объявлений

На Авито с октября 2021

 <p>Просмотрено</p>	<p><b>1-к. квартира, 30 м², 2/4 эт.</b>  <b>5 100 000 ₽</b> 170 000 ₽ за м²</p> <p>Только на Авито Проверена в Росреестре</p> <p>Октябрьский пр-т, 384            ● Котельники ⚡ от 31 мин.            Продам однокомнатную квартиру в удобном районе г. Люберцы. В комнате два окна, можно выделить отдельные зоны. Есть вместительная кладовка, зимний холодильник. Новая газовая колонка-автомат, металлическая дверь. Частично сделан...</p> <p>4 дня назад</p>	<p>Наталья Никифорова            133 завершённых объявления            Документы проверены</p>
	<p><b>1-к. квартира, 30,2 м², 3/5 эт.</b>  <b>6 300 000 ₽</b> 208 609 ₽ за м²</p> <p>Проверена в Росреестре</p> <p>Волковская ул., 49            ● Котельники ⚡ от 31 мин.            Продаётся 1-комнатная квартира в центре г. Люберцы. Удобный 3-й этаж 5-ти эт. Кирпичного дома. Квартира расположена в центре дома, окна во двор, в отличном состоянии, новая газовая колонка, электросчетчик, заменена электропроводка, водопроводные труб...</p> <p>2 недели назад</p>	<p>Юлия            Нет завершённых объявлений            Документы проверены</p>
 <p>Просмотрено</p>	<p><b>1-к. квартира, 31 м², 1/5 эт.</b>  <b>5 000 000 ₽</b> 161 290 ₽ за м²</p> <p>Проверена в Росреестре</p> <p>ул. Электрификации, 29А            ● Некрасовка ⚡ от 31 мин.            Продаётся однокомнатная квартира в городе Люберцы, Московской области, расположена на 1 этаже 5-ти этажного кирпичного дома по улице Электрификации д. 29, а. Площадь квартиры: 30,2 кв. М. Жилая 17,3 кв. М. Квартира под ремонт. Окна выходят в тихий двор. Дом...</p> <p>20 июля 17:19</p>	<p>Прогресс Риэлти            450 завершённых объявлений            Реквизиты проверены</p>

**Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 1-комнатных квартир в районе расположения объекта оценки, опубликованные на ресурсе Авито (ссылка: <https://www.avito.ru/>)**

По данным <https://spb.cian.ru> диапазон цены предложения на 1-комнатные квартиры в районе расположения объекта оценки в кирпичных домах этажностью до 5 этажей составляет 153 846 – 233 333 руб./кв. м, 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 возможности за недостаточности 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 стати-

стических 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:

→ × 🏠 🌐 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pom...

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2024

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

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. Египатория; 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 километровой зоны 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,**  
(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3480-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2024>)

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 влиятельным 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.  
Квартиры. 3. Массовое современное жильё

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

**Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов**

(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2023, «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.

**Этаж расположения.** Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире/апартаментах, а также, как правило, в квартирах/апартаментах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа.

## 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 2% - 9%, среднее значение составляет 4% (для региональной группы А).
- Объём фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

Таблица 8, Интервалы цен на 1-комнатные квартиры на дату оценки

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе, по данным различных агрегаторов	182 284	194 926
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	153 846	233 333

- Основными ценообразующими факторами на рынке квартир являются: местоположение, состояние и уровень отделки, общая площадь, этаж расположения, и прочие, менее значимые факторы.

## 2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой жилое помещение, расположенное на этаже № 3 многоквартирного жилого дома.<sup>8</sup>

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. 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 жилыми;
- расположенных на первом этаже и имеющих отдельный вход, либо возможность оборудования такого изолированного входа.

Оцениваемая квартира находится на этаже № 3 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.

<sup>8</sup> 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.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_31\\_m\\_45\\_et\\_3155810636](https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et_3155810636)

[https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_31\\_m\\_45\\_et\\_3155810636](https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et_3155810636)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

## 1-к. квартира, 31 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**Только на Авито**  
Недвижимость не нашлась на других сервисах

**6 500 000 Р**

209 677 Р за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 73 170 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Реклама: [тайп-ли](#)  
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-  
Страховании [Подробнее](#)

8 958 464-44-19

Рассчитать ипотеку

не агентство  
Частное лицо  
На Авито с марта 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 19 м<sup>2</sup>

Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Высота потолков: 2.7 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Мебель: кухня

Способ продажи: свободная

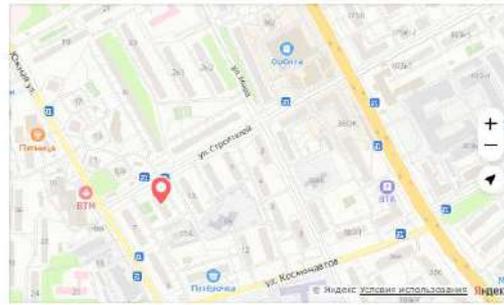
Вид сделки: возможна ипотека

https://www.avito.ru/yubertsy/kvartiry/1-k\_kvartira\_31\_m\_45\_et\_3155810636

**Расположение**

Московская обл., Люберцы, ул. Строителей, 15

- Котельники 𠂆 от 31 мин.
- Жулебино 𠂆 от 31 мин.
- Накрасовка 𠂆 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)**6 500 000 Р**

209 677 Р за м²

В ипотеку от 73 110 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)[Посмотреть скидки](#)

Пополн. ипотека

ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т.

Страховании Подарком

8 958 464-44-19

[Рассчитать ипотеку](#)

не агентство

Частное лицо

На Авито с марта 2014

[Заявления пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия сервиса. Обработка ваших персональных данных согласно политике.

**Описание**

Продается теплая, светлая, уютная квартира ДКП 2007 года (до того была первичная приватизация). Один взрослый собственник, не прописан. Перепланировок нет. Подходит под ипотеку. Свободная продажа. Услуги риэлтора не требуются. Школы, дет. сады, супермаркеты, торговые центры в шаговой доступности.

**О доме**

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1980

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

В доме: газ

Двср: детская площадка

Парковка: открытая во дворе

№ 3155810636 - 15 августа в 08:20 - 1312 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Главная &gt; Недвижимость &gt; Квартиры &gt; Купить &gt; Вторичка &gt; 1-комнатные

**1-к. квартира, 31,5 м², 5/5 эт.**[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**О квартире**

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31,5 м²

Площадь кухни: 5,7 м²

Жилая площадь: 19,3 м²

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Высота потолков: 2,8 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник, стиральная машина

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

**5 700 000 ₽**

180 952 ₽ за м²

В ипотеку от 60 635 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)Рискам: [Вашли](#)ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 909 927-56-22

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Наталья**

Агентство

На Авито с марта 2018

Завершено 242 объявления

[Документы проверены](#)[Реквизиты проверены](#)

14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\_kvartira\_315\_m\_55\_et\_4003174945

**Расположение**

Московская обл., Люберцы Юбилейная ул., 3

- Котельники 21-30 мин
- Жулебино 31 мин
- Некрасовка 31 мин

Скрыть карту

**5 700 000 ₽**

180 952 Р/кв.м

Е ипотеку от 60 535 Р/мес.

Посмотреть сделки



Риски сделки:  
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-  
Страховании Подробнее



8 909 927-56-22

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

АГЕНТСТВО

На Авито с марта 2018

Завершено 242 объявления

Документы проверены

Реквизиты проверены



14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнёру Авито — поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

47 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия предложения.  
Обрабатываем персональные данные согласно ФЗ-152.

**Описание**

Продается теплая светлая квартира без перепланировок! В комнате батареи расположены на двух стенах.

Рядом с домом двадцатки сада, лицей, детская и взрослая поликлиники.

Шаговая доступность до метро Котельники, Леруа Мерлен, Глобус, Метро.

Дом стоит во дворе, в окружении зелени.

Один взрослый собственник - никто не зарегистрирован.

Свободная продажа.

**О доме**

Тип дома: панельный

Грузовой лифт: нет

Год постройки: 1967

В доме: газ

Этажей в доме: 5

Двор: детская площадка

№ 4003174945 28 июля в 07:47 - 131 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог № 3 [https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_30\\_m\\_55\\_et\\_3813651803](https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_55_et_3813651803)[https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_30\\_m\\_55\\_et\\_3813651803](https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_55_et_3813651803)

Главная &gt; Недвижимость &gt; Квартиры &gt; Купить &gt; Вторичка &gt; 1-комнатные

**1-к. квартира, 30 м<sup>2</sup>, 5/5 эт.**[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**Только на Авито**

Недвижимость не нашлась на других сервисах

**7 000 000 ₽**233 333 ₽ за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 73170 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Получить](#)ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-  
Страховании [Подробнее](#)

8 958 753-71-25

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)[Ещё продёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Марина](#)

Частное лицо

На Авито с октября 2021

[Эквивалент: -140 кг CO<sub>2</sub>](#)

20 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**О квартире**

Количество комнат: 1

Общая площадь: 30 м<sup>2</sup>Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>Жилая площадь: 18 м<sup>2</sup>

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Дополнительно: гардеробная

Высота потолков: 280 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на солнечную сторону

Ремонт: евро

Мебель: кухня, хранение одежды

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\_kvartira\_30\_m\_55\_et\_3813651803

**Расположение**

Московская обл., Люберцы, Октябрьский пр-т, 405к2  
 • Котельники ⏱ от 31 мин. • Нахрасовка ⏱ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)**7 000 000 ₽**

233 133 м² м²

В ипотеку от 73 170 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Решить онлайн

ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страхование/Торобанке

8 958 753-71-25

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)[Ещё продаёт?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Марина

Частное ЛИЦО

На Avito с октября 2021

[Эквивалент: 140 м² ОО:](#)

30 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнёру Avito — поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 800 800 80 80

[Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия соглашения.  
 Обработка ваших персональных данных согласно политике

**Описание**

Посредникам и агентствам не беспокоить!!!Квартира от собственника! Уютная солнечная квартира.Шикарный ремонт. Остается встроенная кухня, мебель и бытовая техника опазариваются. Имеется гардеробная комната,удобно, в комнате нет шкафов.

Вокруг много разных сетевых магазинов,ТЦ Орбита,школы,д/сады. Рядом МЦД 5 ст.Пенки,электрички до Казанского, Дс м. Выжино 12 минут на электричке. Маршрутка до м.Котельники и тд.Небольшие платёжи по ЖКХ, счётчики и на газ тоже.

Детская площадка во дворе.

Один собственник. Более 5 лет.

**О доме**

Тип дома: кирпичный

В доме: газ

Год постройки: 1966

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Этажей в доме: 5

Парковка: открытая во дворе

№ 3813651803 · 6 августа в 18:47 · 347 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог № 4 [https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_306\\_m\\_35\\_et\\_3893527094](https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_306_m_35_et_3893527094)  
[https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_306\\_m\\_35\\_et\\_3893527094](https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_306_m_35_et_3893527094)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

## 1-к. квартира, 30,6 м², 3/5 эт.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолков: 27 м
Общая площадь: 30,6 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 6 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 17,4 м²	Ремонт: евро
Этаж: 3 из 5	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: балкон	Вид сделки: возможна ипотека

**6 195 000 ₽**

202 451 ₽ за м²  
В ипотеку от 63 040 ₽/мес.  
[Посмотреть сделки](#)

Решите сами!  
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-  
Страховании [Подробнее](#)

8 917 578-56-81

**Написать сообщение**

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Владис Новий Город](#)

Агентство

На Авито с октября 2015

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Фадеев Александр Сергеевич

[https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_306\\_m\\_35\\_et\\_3893527094](https://www.avito.ru/lyubertsy/kvartiry/1-k_kvartira_306_m_35_et_3893527094)

### Расположение

Московская обл., Люберцы, ул. Строителей, 2к3  
 • Котельники ⚡ от 31 мин. • Жулебино ⚡ от 31 мин.  
 • Некрасовка ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



**6 195 000 ₽**

202 451 ₽ за м²  
В ипотеку от 63 040 ₽/мес.  
[Посмотреть сделки](#)

Решите сами!  
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-  
Страховании [Подробнее](#)

8 917 578-56-81

**Написать сообщение**

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Владис Новий Город](#)

Агентство

На Авито с октября 2015

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Фадеев Александр Сергеевич

### Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

**Оставить заявку**

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия предоставления услуг](#).  
Обработка ваших персональных данных согласно политике.

### Описание

Код объекта: 1138589.

Продается светлая, уютная квартира.

Принадлежит одному взрослому собственнику. Развитая инфраструктура в шаговой доступности: магазины, аптеки, Сбербанк, больница, детский сад, школа, ТЦ «Орбита». Удобное транспортное сообщение, рядом с домом есть парковочные зоны. Тихая и зеленая местность.

Все документы готовы к продаже.

Показ оперативный.

Звоните и договаривайтесь о просмотре.

улице Строителей

### О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 5

Год постройки: 1968

Копии страниц с информацией по дому, в котором расположен объект оценки  
<https://dom.mingkh.ru/moskovskaya-oblast/lyubercy/180233?ysclid=m00p05nbvw765747168>

<https://dom.mingkh.ru/moskovskaya-oblast/lyubercy/180233?ysclid=m00p05nbvw765747168>

### Анкета дома г. Люберцы, пр-кт Октябрьский, 384

Жилой дом в Люберцах, Московской области, по адресу пр-кт Октябрьский, 384 построен в 1959 году, 4-этажный, имеет общую площадь всех помещений 2705.3 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Лжкт» с 01.01.2008.

Адрес	пр-кт Октябрьский, 384, Люберцы, Московская область <a href="#">На карте</a>
Год постройки	1959
Количество этажей	4
Тип дома	Множквартирный дом
Жилых помещений	60
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	нет сведений
Тип перекрытий	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит
Материал несущих стен	Стены кирпичные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку?</a>

Код ОКТМО	4674800001
Управляющая компания	УК «Лжкт» с 01.01.2008

#### Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1959	Площадь парковки м <sup>2</sup>	0
Дом признан аварийным	Нет	Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Нет
Состояние дома	Исправный	Тип дома	Множквартирный дом
Количество квартир	60	Износ здания, %	35
Количество балконов	36	Дата, на которую установлен износ здания	08.10.2015
Класс энергетической эффективности	Не присвоен	Площадь многоквартирного дома, кв.м	2705.3
Количество подъездов	4	Площадь жилых помещений м <sup>2</sup>	2472.9
Наибольшее количество этажей	4	Площадь нежилых помещений м <sup>2</sup>	0
Наименьшее количество этажей	4	Площадь помещений общего имущества м <sup>2</sup>	232.4
Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора	Площадь зем. участка общего имущества м <sup>2</sup>	3335.5
		Серия, тип постройки здания	нет сведений
		Статус объекта культурного наследия	Нет

#### Инженерные системы

Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Система пожаротушения	Отсутствует
Водоотведение	Центральное	Теплоснабжение	Центральная
Система водостоков	Наружные водостоки	Холодное водоснабжение	Тупиковая
Газоснабжение	Центральное	Электроснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Газовые колонки (ВДГО)	Количество вводов в дом, ед.	1

#### Конструктивные элементы

##### Конструктивные элементы

Мусоропровод	Отсутствует	Фундамент	Ленточный ростверк по сваям
Несущие стены	Стены кирпичные	Перекрытия	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит

## Подобные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система горячего водоснабжения		Окна	
Тип системы горячего водоснабжения	Газовые колонки (ВДГО)	Физический износ	40 %
Материал теплоизоляции сети	Нет	Материал окон	Пластиковые
Система водоотведения		Двери	
Физический износ	30 %	Физический износ	40 %
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	Отделочные покрытия помещений общего пользования	
Материал сети	чугун	Физический износ	10 %
Система газоснабжения		Система отопления	
Тип системы газоснабжения	центральное	Физический износ	30 %
Количество вводов системы газоснабжения	1 единиц	Материал сети	Сталь черная
Материал теплоизоляции сети		Минеральная вата с покрытием из алюминиевой фольги	
Система электроснабжения		Стойки системы отопления	
Физический износ	30 %	Физический износ	30 %
Количество вводов системы электроснабжения	1 единиц	Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Горизонтальная
Фундамент		Материал	
Тип фундамента	Ленточный ростверк по сваям	Сталь черная	
Материал фундамента	Сборный железобетон	Запорная арматура системы отопления	
Площадь отмостки	162,6 кв.м.	Физический износ	30 %
Физический износ	45 %	Отопительные приборы	
Внутренние стены		Физический износ	30 %
Тип внутренних стен	Стены из слоистых железобетонных панелей	Тип отопительных приборов	Радиатор
Физический износ	40 %	Система холодного водоснабжения	
Фасад		Физический износ	30 %
Тип наружных стен	Стены кирпичные	Материал сети	Сталь оцинкованная
Тип наружного утепления фасада	Нет	Стойки системы холодного водоснабжения	
Материал отделки фасада	окраска	Физический износ	30 %
Физический износ	10 %	Материал сети	Металлополимер
Перекрытия		Запорная арматура системы холодного водоснабжения	
Тип перекрытия	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит	Физический износ	30 %
Физический износ	40 %	Крыша	
Крыша		Форма крыши	Двускатная
Физический износ	55 %	Утепляющие слои чердачных перекрытий	Керамзит или шлак
Физический износ	55 %	Вид несущей части	Железобетонные сборные (чердачные)
Физический износ	55 %	Тип кровли	Металлический профлист
Физический износ	55 %	Физический износ кровли	55 %

## Капитальный ремонт

Реализация региональной программы капремонта многоквартирных домов (общее имущество).

Вид услуги (работы)	Год проведения	Объем услуги (работы)	Ед. изм.
Ремонт внутридомовых инженер. систем	2034	0,00	объект
Ремонт крыши	2034	0,00	кв.м
Ремонт подпольных помещений	2040	0,00	кв.м
Ремонт фасада	2043	0,00	кв.м
Ремонт фундамента дома	2043	0,00	кв.м

[https://lyubercy.domclick.ru/building/oktyabrskij-prospekt--384/pokupka?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F](https://lyubercy.domclick.ru/building/oktyabrskij-prospekt--384/pokupka?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F)

[https://lyubercy.domclick.ru/building/oktyabrskij-prospekt--384/pokupka?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F](https://lyubercy.domclick.ru/building/oktyabrskij-prospekt--384/pokupka?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F)

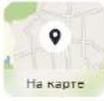
построен 1959 г.    кирпичный    4 этажа

## Продажа квартир по адресу Октябрьский проспект, 384

1 объявление в доме

от 7 млн ₽ от 158 503 ₽/м²

Московская область, Люберцы



На карте

★ 0

Отзывов пока нет

Оценить

---

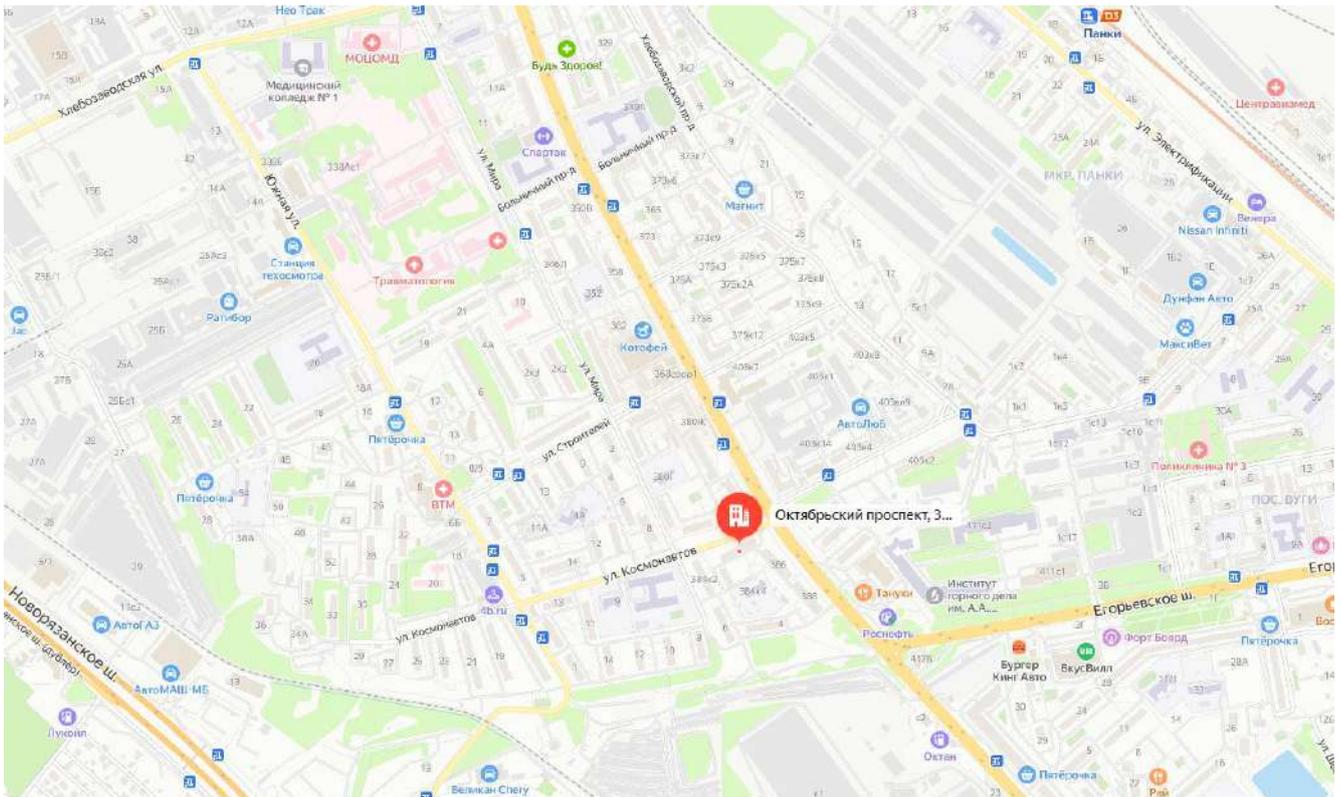
### Характеристики дома

Рассказать о неточности

<p> Год постройки 1959</p> <p> Количество этажей 4</p> <p> Холодное водоснабжение Центральное</p> <p> Энергоснабжение Центральное</p> <p> Тип фундамента Иной</p>	<p> Материал стен Кирпичный</p> <p> Детская площадка есть</p> <p> Водоотведение Центральное</p> <p> Вентиляция Приточно-вытяжная</p> <p> Класс энергоэффективности Не присвоен</p>	<p> Серия дома v-кирпичный</p> <p> Количество подъездов 4</p> <p> Теплоснабжение Центральное</p> <p> Тип перекрытий Железобетонный</p> <p> Газоснабжение Центральное</p>
--	---	---

[Свернуть](#)

*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 – 2023, 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>).

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Авторы выделяют следующие состояния отделки:

- **комфортный ремонт (отделка «премиум»)** - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

- **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки квартир, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

- **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)** - подразумевает незначительную перепланировку, замену отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные по экспертным данным для различных категорий городов, а также усредненные по России.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

← → ↻ 🏠 🌐 [statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pom...](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pom...)

## на Транспортную доступность квартир на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.07.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	Границы		Среднее значение
		нижняя граница	верхняя граница	
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	1,00	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	0,96	0,94

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3481-na-transportnuyu-dostupnost-kvartir-na-01-07-2024-goda>

## на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.07.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

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

Итого расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<b>на средних этажах:</b>				
1	с 2 <sup>я</sup> до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	0,97
<b>на крайних этажах:</b>				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - перспективной перевод в коммерческую недвижимость	1,01	1,06	1,03
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,1%	8,8%

Примечание:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

\*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

\*\* - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

\*\*\* - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.

<https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3485-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

## на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

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

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,95
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3484-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

## на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных 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 и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
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	0,92	0,90

\* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3495-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

## на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11 07 2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).  
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
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	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3492-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11 07 2024 г.)

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3474-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

## на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,94	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.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,05	1,04

Примечание:

\* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

\*\* - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3493-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

## на Вид из окон квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)



- Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

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

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")	1,01	1,07	1,04

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

2. Если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3 и п.2.

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3486-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

## Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
 полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2024, поступившего на рассмотрение 12.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
12.08.2024г. № КУВИ-001/2024-204500561			
Кадастровый номер:	50:22:0010306:2270		
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010306		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 39-5366/11; Условный номер 50:22:01:00238:001:0021		
Местоположение:	Московская область, р-н. Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт. Октябрьский, д. 384, пом. 11		
Площадь:	32,2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3392697,62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010306:179		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.01.1900		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 002003007101CB3802B3376ACD0C8425106 Выходной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
12.08.2024г. № КУВИ-001/2024-204500561			
Кадастровый номер:	50:22:0010306:2270		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вагонного дома социального использования или вагонного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 002003007101CB3802B3376ACD0C8425106 Выходной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
12.08.2024г. № КУВИ-001/2024-204500561			
Кадастровый номер:		50:22:0010306:2270	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 003005697901CB4802B3576ACDC8425108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
12.08.2024г. № КУВИ-001/2024-204500561			
Кадастровый номер:		50:22:0010306:2270	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвижимой документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 003005697901CB4802B3576ACDC8425108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

## Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
<b>Оценщик</b>	<b>Федотова Евгения Владимировна</b>
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:</b>	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.
<b>Адрес саморегулируемой организации оценщика</b>	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
<b>Сведения о страховом полисе оценщика:</b>	Полис № 466/2023/СП134/765 от 13 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика, выданный ПАО СК «Росгосстрах», сроком действия с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	15 лет
<b>Квалификационный аттестат</b>	№ 035596-1 от 29.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	okocenka-kvartir1@yandex.ru
Сведения об Исполнителе	
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Оценка и Консалтинг»
<b>Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:</b>	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	Е-mail: okocenka@yandex.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	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.
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	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.
<b>Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор</b>	
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.	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах</b>	
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.	
<b>Сведения о Заказчике:</b>	
<b>Заказчик:</b>	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
<b>Место-положение:</b>	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
<b>Реквизиты:</b>	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
<b>Контакты:</b>	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.energo Garant.ru](http://www.energo Garant.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.

<b>1. Страховщик</b>	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
<b>2. Страхователь</b>	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. Хутурская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
<b>3. Объект страхования:</b>	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.
<b>4. Страховой случай:</b>	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"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет <b>12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп.</b> 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>
<b>6. Срок действия договора</b>	<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>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<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>
<b>8. Заключительные положения</b>	<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>
<b>Приложения:</b>	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**



Рудский С.Г.

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

ПОЛИС №466/2023/СП134/765

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 466/2023/СП134/765 от 13.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Федотова Евгения Владимировна (ИНН 540131103457)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются исключительные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному Договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба Действителю (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины оценочной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливалась вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие) привело к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li> <li>2. Дано действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Высшего исполнительного органа в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Высший исполнительный орган предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик уполномочен требованиями законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol> <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

**Страховщик:**  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦКП ДБМР

  
Комаритская М.И.



**Страхователь:**  
Федотова Евгения Владимировна

  
(Федотова Е.В.)

