



МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

ОЦЕНКА ВЫСШЕЙ ПРОБЫ

Справка №R1038/23 Оценка среднерыночной стоимости

город Ульяновск

«09» ноября 2023 г.

Задание на оценку:

Заказчик	Матвеев Дмитрий Вячеславович паспорт серия 4614 №576713, СНИЛС 010-159-483-05 Адрес регистрации: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д.18А, кв. 22 в лице финансового управляющего Семьяновой Ольги Владимировны , (ИНН 732804834858, члена Ассоциации АУ СРО "ЦААУ", действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-26809/23 от 23.08.2023 г.
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр».
Заявка на оценку	Договор № R1038/23 от 26.10.2023 г.
Объект оценки и его описание	1. Помещение, назначение: жилое, номер, общая площадь 47,7 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010404:5176, адрес объекта: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д.18А, кв.23; 2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,6 кв.м., кадастровый номер:50:10:0010404:5194, адрес объекта: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, ГСК-13, пом.91; 3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,9 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010405:7419, адрес объекта: Московская область, г. Химки, Лихачевское шоссе, ГСК 44, бокс 51; 4. Помещение, назначение: жилое, номер, общая площадь 66,8 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010405:6251, адрес объекта: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д. 18-А, пом. 22; 5. Автомобиль HYUNDAI GRADEUR 2013 г.в., VIN: КМННН41НВЕА357630, гос. номер, У575АУ750
Имущественные права на объекты оценки	Объект оценки №№1,2,3,5 Право собственности
Цель оценки	Объект оценки №4 Право общей долевой собственности
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Для принятия управленческого решения
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость
	-предполагается сделка с объектом оценки; -участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); -дата оценки — 26 октября 2023 г.; -предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; -характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	Отсутствуют
Валюта в которой определяется стоимость объекта оценки	Руб.
Дата оценки (по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки)	26.10.2023 г
Срок проведения оценки	С 26.10.2023 г. по 09.11.2023 г.

В результате проведенного анализа конъюнктуры рынка, изучения информационных изданий рыночных цен и произведенных расчетов заключаем:

Ориентировочная рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 26 октября 2023 г. составляет:

Объекты оценки	Ориентировочная рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
1. Помещение, назначение: жилое, номер, общая площадь 47,7 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010404:5176, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Пожарского, д.18А, кв.23	9 895 000,00
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,6 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010404:5194, адрес объекта: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, ГСК-13, пом.91	1 945 000,00
3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,9 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010405:7419, адрес объекта: Московская область, г. Химки, Лихачевское шоссе, ГСК 44, бокс 51	1 037 000,00
4. Помещение, назначение: жилое, номер, общая площадь 66,8 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010405:6251, адрес объекта: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д. 18-А, пом. 22	12 551 000,00
5. Автомобиль HYUNDAI GRADEUR 2013 г.в., VIN: КМННН41НВЕА357630, гос. номер, У575АУ750	1 166 000,00

*Директор ООО «МДЦ»
оценщик I категории*

М.П. Цыпов

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	Матвеев Дмитрий Вячеславович паспорт серия 4614 №576713, СНИЛС 010-159-483-05 Адрес регистрации: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д.18А, кв. 22 в лице финансового управляющего Семьяновой Ольги Владимировны, (ИНН 732804834858, члена Ассоциации АУ СРО "ЦААУ", действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-26809/23 от 23.08.2023 г.
Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр». Сокращенное наименование: ООО «МДЦ», ОГРН 1147326002768 от 27.11.14 г. Место нахождения: 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а. Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
Сведения о страховании Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах», Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-552-126636/23 от «04» сентября 2023 года, лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период действия договора страхования с 21.09.2023 года по 20.09.2024 года. Страховой полис к Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-552-126636/23 от «04» сентября 2023 года
Оценщик:	Цыплов Михаил Петрович, Директор ООО «МДЦ», стаж работы в оценочной деятельности: с 1999 года, трудовой договор с оценщиком б/н от 24.10.2007г. Гражданская ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-008607/23 от 24.01.2023 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2023 г. по 04.02.2024 г. Сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552- 008607/23 от 24.01.2023 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2023 г. по 04.02.2024 г. Является членом НП АРМО (Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3) дата включения в реестр 23.10.2007 г. № согласно реестра 511. Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Ульяновский государственный университет» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 659175 от 05.07.2006 г., год окончания: 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации Ростовского государственного строительного университета по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 1888 от 21.09.2012 г., год окончания: 2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020475-1 от 04.06.2021 г. выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» №202 от 04.06.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №020495-2 от 04.06.2021 г. выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» №202 от 04.06.2021 г. Место нахождения оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а. Почтовый адрес оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а. Номер контактного телефона: +7 (8422) 32-65-64 Адрес электронной почты: cyplov@zaomdc.ru

	Оценщиком заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр», которое осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» Доверенность №15/23 от 04.07.2023 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Цыплов Михаил Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Цыплов Михаил Петрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Цыплов Михаил Петрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» ОГРН 1147326002768 от 27.11.14 Место нахождения: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты:	Не привлекались

Результат использования Справки об ориентировочной рыночной стоимости объектов оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. Полученная стоимость выражает независимое суждение оценщика, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, носит рекомендательный характер (статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98 г.) и может быть использована в качестве информационно-справочного материала.

2. Данная Справка об ориентировочной рыночной стоимости объектов оценки не является отчетом об оценке. Для определения рыночной стоимости объекта оценки требуется детальное изучение оцениваемых объектов, проведение анализа рынка объектов, подобных оцениваемым и расчетов согласно Федеральным стандартам оценки № I, II, III, IV, V, VI, 7,10.

3. Осмотр объектов оценки не производился, фотоматериалы Заказчиком не предоставлены, исследование проводится в среднерыночных условиях, для целей расчета Оценщик принимает тип отделки объектов оценки №№1,4 - «Современный», т. к. объекты расположен в доме современной постройки «Массовое современное жилье», техническое состояние объекта оценки №5 - «Удовлетворительное».

Расчетная таблица объекта оценки №1

1. Помещение, назначение: жилое, номер, общая площадь 47,7 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010404:5176, адрес объекта: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д. 18А, кв.23

Оценщиком было принято решение в качестве аналогов использовать объекты сопоставимые по площади и основным материально-техническим, экономическим и другим характеристикам.

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Количество комнат	1	2	2	1	2
Площадь объекта, кв.м.	47,7	50,6	57	41	52,15
Жилая/кухня, кв.м.	-/-	29,5/7,9	-/-	19/9	29,41/8,28
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этаж/этажность	4/14	7/10	3/12	9/17	8/9
Местоположение этажа	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Год постройки дома	1996	1996	1989	1989	1983
Тип отделки	Современный (улучшенная отделка)	Современный (улучшенная отделка)	Современный (улучшенная отделка)	Требуется косметического ремонта (простая отделка)	Современный (улучшенная отделка)
Материал стен дома	Кирпич	Панель	Кирпич	Панель	Кирпич
Местоположение					
Населенный пункт	Московская область, г.Химки,	Московская область, Химки,	Московская область, Химки,	Московская область, Химки,	Московская область, Химки,
Улица	ул.Пожарского, д.18А, кв.23	ул. Пожарского, 27	ул. Библиотечная 29	ул Совхозная, 4	Зелёная улица, 16
Ценовая информация					
Цена предложения, руб.		10 600 000	11 500 000	7 900 000	11 900 000
Цена 1 кв.м., руб.		209 486	201 754	192 683	228 188
Дата предложения	26.10.2023	11.10.23	09.06.23	24.10.23	25.10.23
Ценовая информация					
Сайт		https://www.avito.ru/himki/kvartiry/2-k_kvartira_506_m_710_et_32_19665116	https://himki.olan.ru/sale-flat/secondary/two-rooms/91200497-57-0-m-etazh-3-12-11500000-rub-ul-bibliotechnaya-levoberezhnyy	https://moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/98456350-41-0-m-etazh-9-17-7900000-rub-ul-sovhoznaya-moskovskaya-oblast-himki	https://ximki.domclick.ru/card/sale_flat_1782271167?sub=feed
Агентство недвижимости		Пользователь 89153611272	Агент 79604716842	Собственник 79667789755	Елена 89067427752
Корректировки на экономические и физические характеристики					
На условия рынка		-4,70%	-4,70%	-4,70%	-4,70%
На материал стен		5,00%	0,00%	5,00%	0,00%
На отделку		0,00%	0,00%	6,00%	0,00%
Площадь		1,00%	2,00%	-2,00%	1,00%
Суммарная поправка		1,30%	-2,70%	4,30%	-3,70%

Общая поправка, рассчитанная по модулю		1,30%	2,70%	4,30%	3,70%
Цена 1 кв.м. с учетом поправки, руб.		212 209,32	196 306,64	200 968,37	219 745,04
Абсолютная корректировка на отделку, руб./кв.м.		0	0	0	0
Цена 1 кв.м. с учетом поправки, руб.		212 209	196 307	200 968	219 745
Относительная корректировка по модулю без учета скидки на торг и абсолютных корректировок		1,30%	2,70%	4,30%	3,70%
Сумма относительных корректировок		12,00%			
Коэффициент вариации Весовые коэффициенты	5,13	0,30	0,26	0,21	0,23
Стоимость с учетом поправки 1 кв.м., руб.	207 434				
Рыночная стоимость квартиры с учетом округления, руб.	9 894 602,00				

Поправка на условия рынка. В качестве аналогов выбраны объекты выставленные на продажу в пределах допустимого срока экспозиции.

Скидка на «торг» для вторичного рынка вводится согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. г. Нижний Новгород, 2020 г., среднее значение скидки на торг на активном рынке для жилой недвижимости рассматриваемого типа "Массовое современное жилье" составляет: 4,7%

Таким образом корректировка для всех аналогов составляет -4,7%.

Корректировка на материал стен

У объекта оценки и аналогов №2,4 материал стен здания, в котором расположена квартира из кирпича, у аналогов №№1,3 материал стен здания — панель.

Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2020 Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок Полная версия под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г. г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 г., рыночная стоимость жилой недвижимости рассматриваемого типа имеет следующую зависимость от материала стен:

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,94	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,88	0,95

Таким образом, принимается верхнее значение расширенного интервала равное 0,95 и корректировка для аналогов №№1,3 составит: $1/0,95-1=0,05$ или 5%.

Поправка на тип отделки

Согласно исследования Ассоциации «Статриэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. выявлены корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы — из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,15	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,85	0,92	0,89

Корректировка составит:

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип отделки	Современный (Улучшенная)	Современный (Улучшенная)	Современный (Улучшенная)	Требуется косметического ремонта (Простая отделка)	Современный (Улучшенная)
Корректировка, %		0,00	6,00 (1,06/1,0=1,06)	0,00	0,00

Корректировка на площадь

Согласно исследованиям некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka> на 01.01.2023 г.:

Формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,11}$$

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	47,7	50,6	57	41	52,15
Корректировка на площадь, %		1,00	2,00	-2,00	1,00

Весовые коэффициенты.

Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисева,

М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001, https://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp. Раздел 4.2. Относительные показатели вариации). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

$\bar{x}$ – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации Эксперт воспользовался функцией MS Excel:

V=СТАНДОТКЛОН()/СРЗНАЧ()

Значение стоимости единицы сравнения, рассчитанное как средневзвешенная величина от скорректированной стоимости аналогов, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Совокупность значений стоимости недвижимости в выборке считается достаточно однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33. Рассчитанный коэффициент вариации составляет — 0,05. Выборка абсолютно однородна.

Весовые коэффициенты рассчитаны для каждого аналога по формуле:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1 - X_i / \sum X_i) / (i - 1)$$

X_i – относительная корректировка i-того аналога.

$\sum X_i$ - сумма относительных корректировок всех аналогов

i — количество аналогов.

Чем больше корректировка, тем меньше весовой коэффициент присваивается аналогу.

В результате подстановки в формулу получаем весовые коэффициенты для каждого аналога:

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	1,30%	$(1 - 0,0130 / 0,1200) / (4 - 1) = 0,30$	0,30
Аналог №2	2,70%	$(1 - 0,0270 / 0,1200) / (4 - 1) = 0,26$	0,26
Аналог №3	4,30%	$(1 - 0,0430 / 0,1200) / (4 - 1) = 0,21$	0,21
Аналог №4	3,70%	$(1 - 0,0370 / 0,1200) / (4 - 1) = 0,23$	0,23
Сумма корректировок	12,00%		1,00
Количество аналогов	4		

При расчете весовые коэффициент не округлялись, в заключении отображаются до 2 знаков после запятой.

Вывод: стоимость объекта оценки №1, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом округления составляет 9 894 602,00 рублей.

Расчетная таблица объекта оценки №2

2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,6 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010404:5194, адрес объекта: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, ГСК-13, пом.91

Площадь бокса не влияет на стоимость, так как в боксе (машиноместо) можно разместить не более 1 автомобиля.

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс
Площадь, кв.м.	17,6	17,00	19,00	13,00
Цена предложения, руб.		1 950 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
Описание прав, коммуникаций, технического состояния		Теплый гараж в ГСК-13 + подвал 5м.кв. Без торга!!!	Продается гараж ГСК-31, 2 этаж. Теплый (единственный ГСК с центральным отоплением на Левом берегу), охраняемый, медная проводка, сделан ремонт, гидроизоляция пола. Дополнительное освещение при въезде в бокс,	Продам гараж в ГСК-13. Полностью отапливается. Есть охрана. Пол бетонный, окно, свет, стеллажи с полками, есть тиски, второй этаж, удобный заезд. В придачу подвал на -1 этаже со стеллажами. Цена 2 300 000Р
Источник информации		https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_1233_264149	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_2976_388633	https://www.avito.ru/himki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_13_m_3211_521758
Дата предложения	26.10.2023	15.10.2023	19.10.2023	26.10.2023
Адрес	Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, ГСК-13, пом.91	Московская область, Химки, ул. Пожарского, с22	Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22А	Московская область, Химки, ул. Пожарского, с22
Корректировки по элементам сравнения				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 950 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 950 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
Условия продажи (нетипичные)	Рыночные	Рыночные/ предло-	Рыночные/	Рыночные/ предло-

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		жение	предложение	жение
Корректировка на условия продажи		0,891	0,891	0,891
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		в нормальный срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00
Местоположение объекта	Московская область, г. Химки	Московская область, г. Химки	Московская область, г. Химки	Московская область, г. Химки
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00
<i>Корректировки на физические характеристики</i>				
Величина объекта, кв.м.	17,60	17,00	19,00	13,00
Корректировка на величину		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00
техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00
конструктивные элементы	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели
Корректировка на конструктивные элементы		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00
наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ж/д путей		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 737 450,00	2 049 300,00	2 049 300,00

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
вок, руб.				
Относительная корректировка по модулю без учета скидки на торг и абсолютных корректировок				
Сумма относительных корректировок		10,90%	10,90%	10,90%
Сумма относительных корректировок		32,70%		
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
Стоимость 1 гаражного бокса с учетом округления, руб.	1 945 352,00			

Корректировка на условия продажи введена. Для сравнения использовались объекты, выставяющиеся на продажу в пределах срока экспозиции. Корректировка введена Оценщиком в связи с тем, что стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг». Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, оценщики вынуждены ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2021, среднее значение (что наиболее соответствует рассматриваемой ситуации на региональном рынке с учетом его особенностей на дату оценки) скидки на торг на активном рынке объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства составляет 10,9%. Корректировка составит 0,891(1-10,9% ≈ 0,891).

Весовые коэффициенты.

Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001, https://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp. Раздел 4.2. Относительные показатели вариации). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

$\bar{x}$ – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации Эксперт воспользовался функцией MS Excel:

V=СТАНДОТКЛОН()/СРЗНАЧ()

Значение стоимости единицы сравнения, рассчитанное как средневзвешенная величина от скорректированной стоимости аналогов, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Совокупность значений стоимости недвижимости в выборке считается достаточно однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33. Рассчитанный коэффициент вариации составляет — 0,09. Выборка абсолютно однородна.

Весовые коэффициенты рассчитаны для каждого аналога по формуле:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1 - X_i / \sum X_i) / (i - 1)$$

X_i – относительная корректировка i -того аналога.

$\sum X_i$ – сумма относительных корректировок всех аналогов

i — количество аналогов.

Чем больше корректировка, тем меньше весовой коэффициент присваивается аналогу.

В результате подстановки в формулу получаем весовые коэффициенты для каждого аналога:

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	10,90%	$(1 - 0,1090 / 0,3270) / (3 - 1) = 0,33$	0,33
Аналог №2	10,90%	$(1 - 0,1090 / 0,3270) / (3 - 1) = 0,33$	0,33
Аналог №3	10,90%	$(1 - 0,1090 / 0,3270) / (3 - 1) = 0,33$	0,33
Сумма корректировок	32,70%		~1,00
Количество аналогов	3		

При расчете весовые коэффициенты не округлялись, в заключении отображаются до 2 знаков после запятой.

Вывод: Стоимость объекта оценки №2, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 1 945 352,00 рублей.

Расчетная таблица объекта оценки №3

3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 25,9 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010405:7419, адрес объекта: Московская область, г. Химки, Лихачевское шоссе, ГСК 44, бокс 51

Площадь бокса не влияет на стоимость, так как в боксе (машиноместо) можно разместить не более 1 автомобиля.

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс	Гаражный бокс
Площадь, кв.м.	25,9	17,20	20,00	18,00
Цена предложения, руб.		1 100 000,00	1 000 000,00	1 390 000,00
Описание прав, коммуникаций, технического состояния		Улица Репина, ГСК 10. Въезд на охраняемую территорию ГСК через шлагбаум. Отапливаемый кирпичный гараж, имеется электричество, смотровая яма, подвал. Покажу оперативно.	Продам гараж с отоплением. Расположен на территории АГК 4. Стены и крыша из бетонных плит. Площадь по паспорту 6,06 м. на 3,14 м. реальная площадь около 20 кв.м. Новые утепленные ворота из толстой стали, высотой 210 и шириной 3,13 м. Войдет самый большой внедорожник. (Сейчас та-	Продаётся одноэтажный капитальный гараж, нежилое помещение свободного назначения в Гаражном кооперативе. Один собственник. Без посредников, напрямую. Владение гаражом более 30 лет. Под гараж, склад, дополнительное место хранения домашних и прочих вещей/товара, мастерскую, не-

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			кие ворота стоят в районе 70 + т.р.). Есть яма, можно обустроить погреб или подвал. В АГК установлена новая электропроводка. Зимой в гараже температура около 20 градусов тепла. Гараж идеально подойдет для маленького бизнеса, склада или хранения А/М. Внутри есть металлические стеллажи и маленький верстак. Сейчас думаю сделать ремонт и поднять цену. Один собственник более 20 лет. Оперативный выход на сделку. Оплата официально. Сейчас гараж в состоянии уборки. Вывожу вещи, выкидываю хлам. Передам в чистом виде, только с металлическими стеллажами и верстаком.	большой бизнес, авто-сервис, шиномонтаж, прочее использование. Супер удачное расположение – 5 минут пешком от станции Д3 Химки и остановок большого количества автобусов и маршруток. Данное расположение позволяет быстро добраться общественным транспортом практически до любого района Химок, окрестностей и ряда ближайших районов Москвы. А также позволяет использовать данный гараж в качестве надёжной перехватывающей парковки - быстро доехать до железнодорожной станции Химки на автомобиле, безопасно оставить автомобиль в гараже и продолжить свой путь на современном поезде по диаметру Д3, на комфортабельной электричке или скоростной Ласточке. Гараж находится в границах ГПК / ГСК-3 – Химки, ул. Союзная. На карте не совсем правильно показывается местоположение. Гаражный кооператив находится рядом с домом №3 по ул. Союзной, но ближе к ж/д путям. Въезд на территорию гаражного кооператива ограничен – стоят автоматические ворота, которые открываются удалённо с помощью брелка. Гараж находится в хорошем состоянии. Сухой, чистый, с отличным освещением внутри. Потолок и стены полностью отделаны деревянной сосновой вагонкой. Имеется смотровая яма, небольшой сухой вместительный бетонный погреб с освещением, утеплённой дверью, вентиляцией, стеллажами из лист-

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
				венницы, покрытой спец. составом и корабельным лаком. В гараже проведена надёжная электропроводка с двойной изоляцией. Для освещения установлено восемь энергосберегающих ламп дневного света, есть три розетки, имеются несколько дополнительных выводов резервных проводов. По периметру всего гаража, в верхней его части, обустроены надёжные деревянные стеллажи для хранения, отделанные пластиком и прочным алюминиевым уголком. Над входом, по всей ширине гаража, сделана усиленная и вместительная антресоль. В задней части гаража, по всей его ширине, сделан рабочий стол. Материал строения гаража. Стены - кирпичные, оштукатуренные, облицованные деревянной вагонкой. Пол - бетонный. По центру пола гаража находится смотровая яма и вход в погреб. Спуск – деревянная лестница. Смотровая яма закрыта съёмным деревянным настилом из лиственницы с покрытием (террасная доска) Потолок/крыша – бетонные плиты, с внутренней стороны облицованные деревянной вагонкой, с внешней стороны покрыты гидроизоляционным материалом. Крыша односкатная с небольшим уклоном в сторону задней стены гаража. Погреб - бетонный. Ворота – металлические, двойные, утеплённые, распашные. В воротах есть отдельная металлическая дверь. Два замка – антивандальный навес-

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
				ной и внутренний гаражный. Снаружи, над воротами, установлен небольшой металлический козырёк. Пространство перед въездом в гараж дополнительно заасфальтировано. Размеры: Гараж: 6,5 x 2,8м (площадь -18,2 кв.м.), высота: 2,7м – самое высокое место, 2,3м - задняя часть, 2,14м – под антресолями при въезде. Проём для въезда: высота – 182см, ширина -210см. При необходимости можно расширить высоту примерно на 7см, а ширину на 14см. Смотровая яма: 3,14 x 0,7м, высота - 1,78м. Погреб: 2,1 x 1,4м, высота – 1,7м. Гараж практически полностью освобождён от вещей и готов к продаже.
Источник информации		https://khimki.cian.ru/sale/commercial/291900803/	https://himki.olan.ru/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/98102797-20-0-m-1000000-rub-himki-hovrino	https://onrealt.ru/khimki/kypit-garazh/68456965
Дата предложения	26.10.2023	29.08.2023	21.10.2023	18.10.2023
Адрес	Московская область, г. Химки, Лихачевское шоссе, ГСК 44, бокс 51	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Репина, 9	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Железнодорожная, АГК-4	Московская область, Химки, ул. Союзная, 3
Корректировки по элементам сравнения				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 100 000,00	1 000 000,00	1 390 000,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок		1 100 000,00	1 000 000,00	1 390 000,00

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
вок, руб.				
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Корректировка на условия продажи		0,891	0,891	0,891
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		в нормальный срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
Местоположение объекта	Московская область, г. Химки	Московская область, г. Химки	Московская область, г. Химки	Московская область, г. Химки
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
<i>Корректировки на физические характеристики</i>				
Величина объекта, кв.м.	25,90	17,20	20,00	18,00
Корректировка на величину		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
конструктивные элементы	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели
Корректировка на конструктивные элементы		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ж/д путей		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		980 100,00	891 000,00	1 238 490,00
Относительная корректировка по модулю без учета скидки на торг и абсолютных корректировок				
Сумма относительных корректировок		10,90%	10,90%	10,90%
Сумма относительных корректировок		32,70%		
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
Стоимость 1 гаражного бокса с учетом округления, руб.	1 036 532,00			

Корректировка на условия продажи введена. Для сравнения использовались объекты, выставяющиеся на продажу в пределах срока экспозиции. Корректировка введена Оценщиком в связи с тем, что стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг». Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, оценщики вынуждены ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2021, среднее значение (что наиболее соответствует рассматриваемой ситуации на региональном рынке с учетом его особенностей на дату оценки) скидки на торг на активном рынке объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства составляет 10,9%. Корректировка составит 0,891(1-10,9% ≈ 0,891).

Весовые коэффициенты.

Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001, https://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp. Раздел 4.2. Относительные показатели вариации). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

$\bar{x}$ – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации Эксперт воспользовался функцией MS Excel:

$$V = \text{СТАНДОТКЛОН}() / \text{СРЗНАЧ}()$$

Значение стоимости единицы сравнения, рассчитанное как средневзвешенная величина от скорректированной стоимости аналогов, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Совокупность значений стоимости недвижимости в выборке считается достаточно однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33. Рассчитанный коэффициент вариации составляет — 0,17. Выборка достаточно однородна.

Весовые коэффициенты рассчитаны для каждого аналога по формуле:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1 - X_i / \sum X_i) / (i - 1)$$

X_i – относительная корректировка i -того аналога.

$\sum X_i$ – сумма относительных корректировок всех аналогов

i — количество аналогов.

Чем больше корректировка, тем меньше весовой коэффициент присваивается аналогу.

В результате подстановки в формулу получаем весовые коэффициенты для каждого аналога:

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	10,90%	$(1 - 0,1090 / 0,3270) / (3 - 1) = 0,33$	0,33
Аналог №2	10,90%	$(1 - 0,1090 / 0,3270) / (3 - 1) = 0,33$	0,33
Аналог №3	10,90%	$(1 - 0,1090 / 0,3270) / (3 - 1) = 0,33$	0,33
Сумма корректировок	32,70%		~1,00
Количество аналогов	3		

При расчете весовые коэффициенты не округлялись, в заключении отображаются до 2 знаков после запятой.

Вывод: Стоимость объекта оценки №3, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 1 036 532,00 рублей.

Расчетная таблица объекта оценки №4

4. Помещение, назначение: жилое, номер, общая площадь 66,8 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0010405:6251, адрес объекта: Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д. 18-А, пом. 22

Оценщиком было принято решение в качестве аналогов использовать объекты сопоставимые по площади и основным материально-техническим, экономическим и другим характеристикам.

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Количество комнат	2	3	3	3	2
Площадь объекта, кв.м.	66,8	65	68	62,3	57
Жилая/кухня, кв.м.	-/-	-/12	45,6/7,8	44/10	-/-
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этаж/этажность	4/14	1/14	15/16	2/10	3/12
Местоположение этажа	Средний	Первый	Средний	Средний	Средний
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Год постройки дома	1996	1994	1987	1996	1983
Тип отделки	Современный (улучшенная)	Требуется косметического ре-	Требуется косметического ре-	Современный (улучшенная)	Современный (улучшенная)

	отделка)	монта (простая отделка)	монта (простая отделка)	отделка)	отделка)
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Местоположение					
Населенный пункт	Московская область, г.Химки,	Московская область, Химки, ул. Зеленая,	Московская область, Химки, улица Зеленая, 19	Московская область, Химки, ул. Пожарского, 27	Московская область, Химки, ул. Библиотечная 29
Улица	ул.Пожарского, д.18А, кв.22	д.21			
Ценовая информация					
Цена предложения, руб.		11 900 000	12 700 000	10 800 000	11 500 000
Цена 1 кв.м., руб.		183 077	186 765	173 355	201 754
Дата предложения	26.10.2023	23.09.23	13.10.23	13.10.23	09.06.23
Ценовая информация					
Сайт		https://himki.olan.ru/sale-flat/secondary/three-rooms/98630035-65-0-m-etazh-1-14-11900000-rub-ul-zelenaya-levoberezhnaya	https://move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_68_kv_m_himki_zelenaya_ulica_19_6887812274/	https://move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_623_kv_m_himki_ulica_pojarskogo_27_6901451299/	https://himki.olan.ru/sale-flat/secondary/two-rooms/91200497-57-0-m-etazh-3-12-11500000-rub-ul-bibliotecnaya-levoberezhnyy
Агентство недвижимости		Пользователь 89675565733	Капитал Недвижимость +7 985 680-07-82	+7 909 956-17-76	Агент 79604716842
Корректировки на экономические и физические характеристики					
На условия рынка		-4,70%	-4,70%	-4,70%	-4,70%
На этаж		8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
На материал стен		0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
На отделку		6,00%	6,00%	0,00%	0,00%
Площадь		0,00%	0,00%	-1,00%	-2,00%
Суммарная поправка		9,30%	6,30%	-0,70%	-6,70%
Общая поправка, рассчитанная по модулю		9,30%	6,30%	0,70%	6,70%
Цена 1 кв.м. с учетом поправок, руб.		200 103,16	198 531,20	172 141,52	188 236,48
Абсолютная корректировка на отделку, руб./кв.м.		0	0	0	0
Цена 1 кв.м. с учетом поправок, руб.		200 103	198 531	172 142	188 236
Относительная корректировка по модулю без учета скидки на торг и абсолютных корректировок		9,30%	6,30%	0,70%	6,70%
Сумма относительных корректировок		23,00%			
Коэффициент вариации Весовые коэффициенты	6,78	0,20	0,24	0,32	0,24
Стоимость с учетом поправок 1 кв.м., руб.	187 882				
Рыночная стоимость квартиры с учетом округления, руб.	12 550 518,00				

Поправка на условия рынка. В качестве аналогов выбраны объекты выставленные на продажу в пределах допустимого срока экспозиции.

Скидка на «торг» для вторичного рынка вводится согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. г. Нижний Новгород, 2020 г., среднее значение скидки на торг на активном рынке для жилой недвижимости рассматриваемого типа "Массовое современное жилье" составляет: 4,7%

Таким образом корректировка для всех аналогов составляет -4,7%.

Корректировка на этаж

Объект оценки и аналоги №№2,3,4 расположены на среднем этаже, аналог №1 расположен на первом этаже.

Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2020 Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок Полная версия под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г. г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 г., рыночная стоимость жилой недвижимости рассматриваемого типа имеет следующую зависимость от того на каком этаже расположена квартира:

Цена квартир		аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
объект оценки	первый этаж	1,00	0,93	0,98
	средний этаж	1,08	1,00	1,05
	последний этаж	1,02	0,95	1,00

Таким образом, корректировка для аналога №1 составит 1,08 или 8%.

Корректировка на материал стен

У объекта оценки и аналогов №1,4 материал стен здания, в котором расположена квартира из кирпича, у аналогов №№2,3 материал стен здания — панель.

Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2020 Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок Полная версия под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г. г. Нижний Новгород, ноябрь 2020 г., рыночная стоимость жилой недвижимости рассматриваемого типа имеет следующую зависимость от материала стен:

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,94	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,88	0,95

Таким образом, принимается верхнее значение расширенного интервала равное 0,95 и корректировка для аналогов №№2,3 составит: $1/0,95-1=0,05$ или 5%.

Поправка на тип отделки

Согласно исследования Ассоциации «Статриэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. выявлены корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы — из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,15	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,85	0,92	0,89

Корректировка составит:

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип отделки	Современный (Улучшенная)	Требуется косметического ремонта (Простая отделка)	Требуется косметического ремонта (Простая отделка)	Современный (Улучшенная)	Современный (Улучшенная)
Корректировка, %		6,00 (1,06/1,0=1,06)	6,00 (1,06/1,0=1,06)	0,00	0,00

Корректировка на площадь

Согласно исследованиям некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka> на 01.01.2023 г.:

Формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,11}$$

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	66,8	65	68	62,3	57
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	-1,00	2,00

Весовые коэффициенты.

Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика",

2001, https://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp. Раздел 4.2. Относительные показатели вариации). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

$\bar{x}$ – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации Эксперт воспользовался функцией MS Excel:

V=СТАНДОТКЛОН()/СРЗНАЧ()

Значение стоимости единицы сравнения, рассчитанное как средневзвешенная величина от скорректированной стоимости аналогов, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Совокупность значений стоимости недвижимости в выборке считается достаточно однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33. Рассчитанный коэффициент вариации составляет — 0,07. Выборка абсолютно однородна.

Весовые коэффициенты рассчитаны для каждого аналога по формуле:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1 - X_i / \sum X_i) / (i - 1)$$

X_i – относительная корректировка i-того аналога.

$\sum X_i$ - сумма относительных корректировок всех аналогов

i — количество аналогов.

Чем больше корректировка, тем меньше весовой коэффициент присваивается аналогу.

В результате подстановки в формулу получаем весовые коэффициенты для каждого аналога:

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	9,30%	$(1 - 0,0930 / 0,2300) / (4 - 1) = 0,20$	0,20
Аналог №2	6,30%	$(1 - 0,0630 / 0,2300) / (4 - 1) = 0,24$	0,24
Аналог №3	0,70%	$(1 - 0,0070 / 0,2300) / (4 - 1) = 0,32$	0,32
Аналог №4	6,70%	$(1 - 0,0670 / 0,2300) / (4 - 1) = 0,24$	0,24
Сумма корректировок	23,00%		1,00
Количество аналогов	4		

При расчете весовые коэффициент не округлялись, в заключении отображаются до 2 знаков после запятой.

Вывод: стоимость объекта оценки №4 рассчитанная сравнительным подходом, с учетом округления составляет 12 550 518 рублей.

Расчетная таблица объекта оценки №5

5. Автомобиль HYUNDAI GRADEUR 2013 г.в., VIN: KMHFH41HBEA357630, гос. номер, У575АУ750

Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка и модель	Автомобиль HYUNDAI GRADEUR 2013 г.в. VIN: KMHFH41HBEA357630, гос. номер, У575АУ750	HYUNDAI GRADEUR	HYUNDAI GRADEUR	HYUNDAI GRADEUR
Год выпуска	2013	2013	2013	2013
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Пробег, м/ч	нет данных	177,00	113,00	232,00
Технические характеристики	Легковой автомобиль, объем двигателя 3 л, мощность двигателя 250 л.с., АКПП	Сопоставимы с объектом оценки	Сопоставимы с объектом оценки	Сопоставимы с объектом оценки
Дата предложения	26.10.23	01.09.23	01.07.23	28.07.23
Местоположение	Москва	Балашиха, шоссе Энтузиастов, 12А	Ижевск	Краснодарский край, Ейск
Условия финансирования сделки	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Время продажи	В типичный срок экспозиции (3-9 месяцев)	В типичный срок экспозиции (3-9 месяцев)	В типичный срок экспозиции (3-9 месяцев)	В типичный срок экспозиции (3-9 месяцев)
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Источник информации		https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/grandeur/1120335465-dcc395d6/	https://auto.drom.ru/izhevsk/hyundai/grandeur/51547517.html	https://auto.drom.ru/eiysk/hyundai/grandeur/51882902.html
Цена предложения, руб.		1 270 000,00	1 299 000,00	1 300 000,00
Корректировки на экономические характеристики				
Условия финансирования сделки	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 270 000,00	1 299 000,00	1 300 000,00
Время продажи	В типичный срок экспозиции (3-9 месяцев)	В типичный срок экспозиции (3-9 месяцев)	В типичный срок экспозиции (3-9 месяцев)	В типичный срок экспозиции (3-9 месяцев)
Корректировка на время продажи		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 270 000,00	1 299 000,00	1 300 000,00
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 270 000,00	1 299 000,00	1 300 000,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Корректировка на условия		0,904	0,904	0,904

продажи				
Цена с учетом корректировок, руб.		1 148 080,00	1 174 296,00	1 175 200,00
Корректировки на физические характеристики				
Марка и модель	Автомобиль HYUNDAI GRADEUR 2013 г.в. VIN: KMHFH41HBEA357630, гос. номер, У575АУ750	HYUNDAI GRADEUR	HYUNDAI GRADEUR	HYUNDAI GRADEUR
Корректировка на марку и модель		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 148 080,00	1 174 296,00	1 175 200,00
Год выпуска	2013	2013	2013	2013
Корректировка на год выпуска		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 148 080,00	1 174 296,00	1 175 200,00
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 148 080,00	1 174 296,00	1 175 200,00
Технические характеристики	Легковой автомобиль, объем двигателя 3 л, мощность двигателя 250 л.с., АКПП	Сопоставимы с объектом оценки	Сопоставимы с объектом оценки	Сопоставимы с объектом оценки
Корректировка на технические характеристики		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		1 148 080,00	1 174 296,00	1 175 200,00
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Рыночная стоимость, сравнительным подходом округленно, руб.	1 166 000,00			

Корректировка на условия продажи введена в связи с тем, что стоимостные характеристики аналога получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг». Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, оценщик вынужден ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Значения скидки на «торг» приняты согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика машин и оборудования-2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание третье», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г. Поскольку техническое состояние объекта оценки: удовлетворительное, оценщик принял решение установить среднее значение для скидки «на торг» в размере 9,6%. Таким образом корректировка для аналогов составляет: $1 - 0,096 = 0,904$.

Весовые коэффициенты. Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

$\bar{x}$ – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации оценщик воспользовался функцией MS Excel:

V=СТАНДОТКЛОН.Г()/СРЗНАЧ()

Совокупность значений стоимости недвижимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33. Рассчитанный коэффициент вариации для скорректированных стоимостей объекта-аналогов составляет — 0,01. Выборка однородна. Считаем скорректированные стоимости аналогов равнозначными и присваиваем им равновеликие весовые коэффициенты по 1/3.

Вывод: стоимость объекта оценки №5, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом округления составляет 1 166 000,000 рублей.

Приложение. Копии документов оценщиков

Копия полиса страхования профессиональной ответственности исполнителя.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	осуществлении оценочной деятельности. 9.1. Страховым случаем является возмещение обязательств Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателя (Третьим лицам) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных специализированной организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возмещение обязательств возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки. 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре. 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имуществу Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается написание Третьим лицом заявления о возмещении убытков, требования о возмещении убытков или иного заявления, как в адрес Страхователя, так и в адрес его представителей, в том числе в адрес Страхователя, заключившего с Страхователем настоящий договор, при условии уведомления Страхователя о наступлении страхового случая. 9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при взыскании долгов в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 10.1.2. Иные Третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (опенищиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности. 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем на исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если obligation Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила. 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер оценочной суммы по заказу страхового случая, установленного по настоящему Договору. 11.4. Формой выплаты страхового возмещения - в денежной форме. 12.1. В соответствии с Правилами 5 Правил страхования. 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязательств Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости. 13.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора. 13.2. Соглашениями способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и личная связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.11.1. и п.11.2. настоящего Договора. 13.3. Не подлежат исполнению обязательства Страхователя по настоящему Договору в случае наступления страхового случая вследствие прекращения гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
10. ТРЕТЬИ ЛИЦА	
11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	
12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	
13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	
14. ПОДПИСИ СТОРОН	 Олег Михайлович Петров, Директор, на основании Устава. ООО "Интегральный деловой центр"   Михаил Максим Александрович, Директор филиала СПАО "ИНГОССТРАХ" в Ульяновской области, на основании Доверенности №9803106-5/02 от 23.12.2023 г. 

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-552-126636/23 от «04» сентября 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-552-126636/23 от «04» сентября 2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Многопрофильный деловой центр»	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	433053 г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 14А
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	Оценочная деятельность	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «21» сентября 2023 г. по «20» сентября 2024 г.	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	12 месяцев
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	«21» сентября 2023 г.	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	«21» сентября 2023 г.
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц, имуществу юридических лиц, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценок, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности)	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	100 000 000,00 рублей По одному страховому случаю
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением сопоставимых со Страховщиком расходов на защиту		ФРАНКИЗКА:	0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:	100 100 000,00 рублей		

ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или искомое заявление, так и уведомление Страхователя о том, что имущественные интересы Третьих лиц, принадлежащие Страхователю, подлежат возмещению Третьими лицами.
- Третьими лицами являются Заявщик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные Третьи лица, которым может быть причинен вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, являющихся страховым случаем, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(8422)370175 или по электронной почте: info@ingosstrakh.ru.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах» – акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 2
ИНН: 7705042179
Офис: СПАО «Ингосстрах» в Ульяновской области
432011 г. Ульяновск, б-р Пастухов, д. 7/1
Тел: (8422)370175; (8422)443312

СПАО «Ингосстрах» лицензия ЦБ РФ на осуществление страхового дела № 0928, СД № 0928, ОС № 0928, ОС № 0928-02, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ГС № 0938, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданные 28.09.2016.

Копии свидетельств о членстве в саморегулируемых организациях оценщиков.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ"
Выполнение федеральной регистрационной службы России в Единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 декабря 2007 г. № 1179-07

Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Цыплов Михаил Петрович
(ф.И.О. отчество)
Управлением внутренних дел Засвияцкого района города Ульяновска
11.03.2003

ГОУ ВПО "Ульяновский государственный университет" (далее – Университет)

диплом о профессиональной переподготовке ПП1659/75 05.07.2006
(сертификаты "Ученое звание, серия, номер и дата выдачи документов о профессиональных образованиях")

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

№ по реестру 511 от « 23 октября 2007 г. года

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

Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

Москва



Копии документов о профессиональном образовании оценщиков.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 770

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 659175

Настоящий диплом выдан Цыганову
Михаилу Петровичу
в том, что он(а) с 15 сентября 2006 по 18 июня 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном
образовательном учреждении высшего профессиональ-
ного образования. Ульяновский государственный универ-
ситет по программе «Оценка экономической
предпринимательской деятельности» (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 июня 2006
удостоверяет право (соответствие квалификации) Цыганова
Михаила Петровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
экономической предпринимательской деятельности (бизнеса)

Президент государственной
аттестационной комиссии
Рязань (директор) М.С.С.

Город Ульяновск год 2006

МНФ Госзда, 1996.

Свидетельство является государственной документацией
и подлежит обязательной регистрации



Регистрационный номер 1828

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Цыганову
Михаилу Петровичу
в том, что он(а) с 7 сентября 2012 по 21 сентября 2012
повысил(а) свою квалификацию в (на) Ростовском
государственном статистическом университете
по программе «Ученая деятельность»

в объеме 104 (сто сорок) часов

За время обучения сдал(а) зачета и экзамены по следующим дисциплинам:
программы:

Наименование	Количество часов	Оценки
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Учебный курс</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет

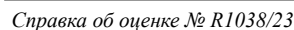
Итого часов (всего) нет

Рязань (директор) М.С.С.

Город Ростов-на-Дону год 2012

МНФ Госзда, 1996.





Ульяновская область, город Ульяновск

четвертое июля две тысячи двадцать третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Муниципальная деловая центр» (в дальнейшем – Общество), зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц за основными государственными регистрационными номерами 11475356002768 от 27 ноября 2014 года, идентификационный номер налогоплательщика 75264079860, по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Железнодорожная, дом 14а, в лице управляющего НИТ Фирмы Евгения Васильевича, действующего на основании доверенности № 1 от 06.10.2017 года, передале полномочий единоличному исполнительному органу Общества Михаилу Петровичу, действующему на основании доверенности от 28.09.2017 года, председателю наблюдательного совета Общества Цыганову Михаилу Петровичу, председателю правления Общества 7317 232500, за подписью и печатью 7317 232500, от 06.10.2017 г. Отделом ЮРАС России по Ульяновской области, в количестве 100 (сто) обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая, с иными условиями, предусмотренными в уставе Общества, по адресу: Ульяновская обл., Железнодорожная, д. 15, № 22;

- подписывать от имени Общества все документы, заверять или заверяться;
- осуществлять функции работодателя в соответствии с Трудовым Кодексом РФ, а том числе, но не ограничиваясь, правом заключения, изменения и расторжения трудовых договоров с работниками, подписанием от имени Общества кадровые документы, издавать распоряжения, а так же совершать иные действия необходимые для реализации данного поручения;
- вести приказ (распоряжение), соотносящие с деятельностью Общества;
- заключать от имени и в интересах Общества любые договоры без ограничения сумм, подписывать от имени Общества долговые обязательства, приложения, акты, накладные, акты осмотра, отчеты об оценке, а также иные документы, связанные с исполнением договора;
- подписывать от имени Общества счета и иные документы, связанные с заключением и исполнением договоров, получением оплаты и расчетами по договору;
- представлять интересы Общества в Министерстве Экономического развития Российской Федерации, Федеральной службе Государственного Регистратора, Кадастра и Карттографии (Росреестр), ППС «Федоратство», Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра – на территории всех субъектов Российской Федерации, с правом осуществления всех необходимых действий;
- представлять конкурентам (аукционеры) комиссионно необходимые документы, подписанные, подавать и отзывать заявку на участие в конкурсах (аукционах), подписывать, подавать и отзывать котировочные заявки;
- подписывать от имени Общества все документы, связанные с проведениями аукционов (аукционами);
- представлять интересы Общества во всех инстанциях федеральных судов и судов субъектов Российской Федерации, подавая/внеси протестованные акты, отвечать в третьему лицу правами, совершать от имени Общества все процессуальные действия, в том числе предоставляется право на подписание искового заявления, отзыва, возражений, предъявление их в суд, первую очередь на рассмотрение третейского суда, предъявление искового иска, возный или частный отказ от исковых требований, уменьшение по размеру, признании иска, прекращение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, обжалование судебного постановления исполнительного документа, предъявление исполнительного документа к взысканию, исполнение исполнительного документа, обжалование действий судебных приставов-исполнителей, а также участвовать рассматривая дел о принятии несостоятельности (банкротства);
- отправлять корреспонденцию от имени Общества в виде заказных и иных писем, получать корреспонденцию и адрес Общества во всех отделениях Почты России и на месту регистрации Общества, а том числе заказную, с объявленной ценностью и совершать все необходимые в связи с этим действия;
- совершать все необходимые и целесообразные действия, связанные с осуществлением полномочий, предусмотренных настоящей доверенностью.

Доверенность выдана без права передоверия.

Доверенность действительна по традиции серпое декабря две тысячи двадцать третьего года.

Образец подписи: Цыганова М.П.

удостоверению.



Управляющий ООО «Многопрофильные строительные системы»

Россия, 432017, Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 1
+7 (8422) 32-65-64 | 8-800-333-01-73 | info@ecsp.ru
www.index.ru | www.ecsp.ru
zakaz@ecsp.ru