

ОТЧЕТ №2507/550



Заказчик:

ООО "АСГ-Рус Юридические услуги" в интересах
ПАО "Совкомбанк"

Объект оценки:

Объект недвижимости: квартира, общей площадью 41,8 кв.м, этаж: 2, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0004005:1007, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74



Исполнитель:

ООО «ИНЕКС»

Дата оценки:

04 сентября 2025 г.



Оценщик:

Оленцова Инна Сергеевна

Дата составления:

04 сентября 2025 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором на оказание услуг №2507/550 от 26 июля 2025 г., который составили между собой ООО «ИНЕКС», в лице Генерального директора Борзова Григория Александровича, действующего на основании Устава, и ООО "АСГ-Рус Юридические услуги" в интересах ПАО "Совкомбанк" была выполнена работа по определению стоимости (рыночная) объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 41,8 кв.м, этаж: 2, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0004005:1007, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74 по состоянию на 04 сентября 2025 г.

Оценка имущества производилась в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральных стандартов оценки №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, обязательных для применения на территории Российской Федерации; Свода стандартов и правил оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», действующих на дату составления отчета об оценке.

Отчет об оценке содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет об оценке содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором и заданием на оценку.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Таблица 1. Заключение о стоимости объекта оценки

| | |
|--|--|
| Итоговая величина стоимости объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 41,8 кв.м, этаж: 2, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0004005:1007, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74, по состоянию на 04 сентября 2025 г. с учетом округления составляет: | |
| Рыночная стоимость объекта оценки | 11 857 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) руб. |

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет об оценке, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.



| | |
|--|--|
| С уважением, Генеральный директор ООО «ИНЕКС» | |
|--|--|

/Борзов Г.А./

Оглавление

| | |
|--|----|
| 1. Основные факты и выводы..... | 4 |
| 2. Задание на оценку..... | 6 |
| 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 7 |
| 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации по оценке и перечень использованных данных..... | 9 |
| 6. Анализ уровня существенности информации..... | 9 |
| 7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки | 10 |
| 8. Описание объекта оценки..... | 10 |
| 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта..... | 14 |
| 10. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость | |
| 15 | |
| 11. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке | 18 |
| 12. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом | 19 |
| 13. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки | 34 |
| 14. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки..... | 34 |
| 15. Перечень используемых при проведении оценки источников..... | 35 |
| Приложение 1. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и организации | 36 |
| Приложение 2. Документы, использовавшиеся при составлении отчета | 41 |

1. Основные факты и выводы



Отчет об оценке №2507/550



г. Москва

Таблица 0.1 Основные факты и выводы

| | | | | | | |
|--|--|---------------|--|---|---|---------------------|
| Описание объекта оценки | Тип помещения | Кол-во комнат | Этаж | Общая площадь без учета/с учетом неотапливаемых помещений, кв.м | Жилая площадь, кв.м | Площадь кухни, кв.м |
| | квартира | 2 | 2 | 41,80 / 41,80 | нет данных | нет данных |
| | Наличие неутвержденной перепланировки | | Наличие обременений (ограничений) | Характер обременений | | |
| | Нет данных | | Ипотека | Ипотека | | |
| Описание здания | Тип здания | Этажность | Год постройки | Год последнего капитального ремонта здания | Физический износ здания, % | |
| | Кирпичное здание | 15 | 2009 | Нет данных | 10,70% | |
| Адрес объекта оценки | Субъект РФ | Район | Населенный пункт | Улица, № дома, № корпуса (строения), лит., № кв./ком./пом. | | |
| | г. Москва | Зеленоград | г. Москва | город Зеленоград, корпус 337, квартира 74 | | |
| Цели и задачи оценки | Определение стоимости (рыночная) объекта оценки для целей юридического сопровождения | | | | | |
| Заказчик оценки | ООО "АСГ-Рус Юридические услуги" в интересах ПАО "Совкомбанк" | | | | | |
| Основание для проведения оценки | Договор на оказание услуг №2507/550 от 26 июля 2025 г. | | | | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Ограничением и пределом применения полученной итоговой стоимости результатов оценки является то, что отчет об оценке не может применяться для иных целей кроме указанных в Задании на оценку | | | | | |
| Исполнитель оценки | Форма | Наименование | Местонахождения, контактная информация | ОГРН, дата присвоения ОГРН | Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица | |
| | ООО | ООО «ИНЕКС» | Юридический адрес: 119311, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, пр-кт Ломоносовский, д.25 , к.5, пом.24/1 Почтовый адрес: 119311, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, пр-кт Ломоносовский, д.25 , к.5, пом.24/1 Телефон: 8 (499) 495-17-40 e-mail: info@inex.company | 1167746466458 от 16.05.2016 г. | Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 0991R/776/20182/24 от 22.05.2024 г. Срок действия с 23 июня 2024 г. по 22 июня 2025 г. Страховая сумма - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей | |

| Сведения об оценщиках, выполнивших оценку | Стаж работы | Номер в реестре членов СРОО | Краткое наименование СРОО | Реквизиты документов оценщика: | | |
|--|--|-----------------------------|---|---|---|---|
| | | | | о членстве в СРОО | Полиса обязательного страхования гражданской ответственности | о получении профессиональных знаний |
| Оленцова Инна Сергеевна | с 01.12.2015 года | №00710 | СРО «Региональная ассоциация оценщиков» | СРО «РАО» 350059, Краснодарский край, г Краснодар, проезд 1-Й Им. Филатова, д. 2/1, дата вступления 01.12.2015, дата выдачи св-ва 01.12.2015, номер в реестре СРО 00710 | СО"РЭСО-гарантия", страховой полис № 922/2692476350, страховая сумма: 300 000 рублей, дата выдачи: 03.09.2024, срок действия полиса: с 10.10.2024 по 09.10.2025 | ПП-3 №016301, регистрационный номер: ПП-824 от 21.10.2011 Специализация - "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)" |
| Даты | Осмотра объекта | | Оценки | | Составления отчета об оценке | |
| | Без осмотра | | 04 сентября 2025 г. | | 04 сентября 2025 г. | |
| Результаты расчета рыночной стоимости при применении | Сравнительного подхода | | Доходного подхода | | Затратного подхода | |
| | 11 857 406 | | Не применялся | | Не применялся | |
| Итоговое значение стоимости | Рыночная стоимость | | | | | |
| | 11 857 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) руб. | | | | | |

| | |
|---|---|
| Оценку выполнил и подготовил Оценщик |  |
| Заключение утвердил Генеральный директор ООО «ИНЕКС» |  |

| | |
|---|---------------------------------|
|  | /Оленцова Инна Сергеевна/ |
|  | /Борзов Григорий Александрович/ |

2. Задание на оценку

Таблица 1.2 Задание на оценку

| Наименование | Описание | |
|--|---|---------------------|
| Объект оценки | Объект недвижимости: квартира, общей площадью 41,8 кв.м, этаж: 2, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0004005:1007, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74 | |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | Совпадает с объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей | |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Совпадает с объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей | |
| Существующие имущественные права на объект оценки | Право собственности | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности / Ипотека | |
| Правообладатель(и) объекта оценки | - | |
| Цель оценки (закон, подтверждающий необходимость определения стоимости если необходимо) | Определение стоимости (рыночная) объекта оценки для целей юридического сопровождения | |
| Предпосылки стоимости | | |
| 1. Предполагается сделка с объектом оценки | Будет сделка | Не будет сделки |
| | да | - |
| 2. Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами | Гипотетические | Конкретные |
| | да | - |
| 3. Дата оценки | 04 сентября 2025 г. | |
| 4. Предполагаемое использование объекта | В предположении наиболее эффективного использования | |
| 5. Характер сделки | Добровольная в типичных условиях | Вынужденная продажа |
| | да | - |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке | Лица, заинтересованные в совершении гражданско-правовой сделки с объектом оценки | |
| Вид стоимости | Определение стоимости (рыночная) объекта оценки в предпосылке о текущем использовании | |
| Дата осмотра объекта оценки | Без осмотра | |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки | Осмотр оцениваемого объекта не производился, в связи с ограничением доступа для осмотра | |
| Период (срок) проведения работ по оценке | С даты заключения договора (26 июля 2025 г.) до даты составления отчета об оценке (04 сентября 2025 г.) | |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разделе 9.4 настоящего отчета об оценке | |
| Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки | Специальных допущений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4 настоящего отчета об оценке | |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации | Отчет об оценке полностью или частично, а также выдержки из настоящего отчета об оценке не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Исполнителя | |
| Форма составления отчета об оценке | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе | |
| Состав и объем документов и материалов, предоставляемых Заказчиком оценки | Заказчик предоставил следующие документы и материалы: - | |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | Не требуется | |
| Форма представления итоговой стоимости | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Валюта, в которой должна быть представлена итоговая стоимость – рубль (руб.) | |
| Специфические требования к отчету об оценке | Не предусмотрены | |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки | Не предусмотрены | |

| Наименование | Описание |
|--|---|
| Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже | Не предусмотрены |
| Соблюдение требований законодательства Российской Федерации | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 1.3. Сведения о Заказчике

| Наименование | Описание |
|-----------------|--|
| Заказчик оценки | ООО "АСГ-Рус Юридические услуги" в интересах ПАО "Совкомбанк", паспорт гражданина Российской Федерации: серия: -, номер: -, выдан: -, дата выдачи: -, код подразделения: -, адрес регистрации: - |

Таблица 1.4. Сведения об Исполнителе

| Наименование | Описание |
|---|---|
| Полное название Исполнителя | Общество с ограниченной ответственностью «ИНЕКС» |
| Юридический адрес / Почтовый адрес / Адрес местонахождения | 119311, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, пр-кт Ломоносовский, д.25, к.5, пом.24/1 |
| ОГРН, дата присвоения | 1167746466458 от 16.05.2016 г. |
| ИНН / КПП | 9710011846 / 772901001 |
| Банковские реквизиты | Р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593, БИК 044525593 |
| Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности | ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20182/24. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: С «23» июня 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «22» июня 2025 г. СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей по всем страховым случаям |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Настоящим ООО «ИНЕКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ИНЕКС» 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. |

Таблица 5. Сведения об оценщике

| Наименование | Описание |
|---|---|
| Фамилия Имя Отчество оценщика, выполнившего Отчет | Оленцова Инна Сергеевна |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | СРО «РАО» 350059, Краснодарский край, г Краснодар, проезд 1-й Им. Филатова, д. 2/1, дата вступления 01.12.2015, дата выдачи св-ва 01.12.2015, номер в реестре СРО 00710 |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | ПП-3 №016301, регистрационный номер: ПП-824 от 21.10.2011 Специализация - "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)" |
| Сведения о квалификационном аттестате | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 040336-1 от 02.07.2024 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | СО"РЭСО-гарантия", страховой полис № 922/2692476350, страховая сумма: 300 000 рублей, дата выдачи: 03.09.2024, срок действия полиса: с 10.10.2024 по 09.10.2025 |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет | с 2011 года |
| Адрес электронной почты | info@inex.company |
| Контактный телефон | 8-499-495-17-40 |
| Местонахождение оценщика/ Почтовый адрес | 369110, г. Карачаево-Черкесская республика, а. Псыж, ул. Каюмова, д.7 |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Трудовой договор |

| Наименование | Описание |
|-----------------------------------|--|
| Сведения о независимости оценщика | Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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 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. |

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
2. В случае, если отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологические загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (согласно п. 7 ФСО № 7);
3. Оценщик отражает НДС при расчете рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с главой 21 Налогового кодекса РФ. В рамках данного отчета имеет место преобладание на исследуемом сегменте рынка покупателей/продавцов, не являющихся плательщиками НДС. В рамках предполагаемого Заказчиком использования результатов оценки рыночная стоимость указана без учета возмещаемых налогов (НДС 20%);
4. Целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данной работы использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете об оценке, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных
5. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. Промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих;
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов;
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
8. Оценщик отмечает, что информация, содержащаяся на снимках экрана (см. Приложение 3 настоящего Отчета) по объектам-аналогам, может отличаться от данных, полученных в ходе переговоров с собственниками и/или их представителями. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации собственника и/или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию. Контактная информация собственника и/или представителя собственника содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Выдержки из отчета и отчет об оценке не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя;
2. Копия настоящего отчета об оценке, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной;
3. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами;
4. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, любая его трансформация, в том числе перевод отчета об оценке на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Исполнителя не допускаются;

5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;
6. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы;
7. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ;
8. Сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объекта оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщик не несёт ответственность за выявление нарушений санитарных и экологических норм.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, методические рекомендации по оценке и перечень использованных данных

В соответствии со ст. 20 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством РФ в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Основными документами при проведении настоящей оценки являлись:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральном стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

6. Анализ уровня существенности информации

Подписавший настоящий отчет об оценке оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета об оценке.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. У оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке.
6. Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.
7. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.
8. Используемая информация является достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, которые исследовал оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
9. Используемая информация является достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с требованиями к проведению оценки, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и включала в себя следующие этапы:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
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.

8. Описание объекта оценки

8.1. Характеристики (имущественные, качественные и количественные) объекта оценки

Объектом оценки является Объект недвижимости: квартира, общей площадью 41,8 кв.м, этаж: 2, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0004005:1007, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже:


Таблица 1.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

| Параметр | Описание параметра |
|--|--|
| Характеристика месторасположения | |
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74 |
| Административный округ/район | г. Москва, Зеленоград |
| Ближайшая станция метро, железнодорожная станция, автобусная остановка | автобусная остановка "Дом быта" |
| Расстояние от остановки общественного транспорта | 100 |
| Описание района расположения Объекта оценки | |
| Окружающая застройка | Преимущественно жилая |
| Наличие и описание улучшений | Парки, скверы, водоем |
| Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км) | Школа, детский сад, отделение банка, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника/больница, медицинский центр, зона отдыха |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом | Не обнаружено |
| Экологическая обстановка | Относительно благоприятная |
| Качество обустройства двора | Хорошее |
| Наличие и тип автомобильной парковки | Стихийная |
| Объекты промышленной инфраструктуры в районе расположения Объекта оценки | Не обнаружено |

| Параметр | Описание параметра | |
|---|---|-------------|
| Состояние прилегающей территории | Хорошее | |
| Описание здания, подъезда | | |
| Год постройки здания | 2009 | |
| Износ здания, в котором расположен объект оценки | 10,70% | |
| Год последнего капитального ремонта здания | Нет данных | |
| Запланирован капитальный ремонт\реконструкция здания | Нет | |
| Планируется снос здания | Нет | |
| Наличие информации об участии здания в программе «Реновация жилья» | Не участвует | |
| Материал стен здания | Кирпичное здание | |
| Тип фундамента здания | Железобетонный | |
| Тип перекрытий | Железобетонные | |
| Состояние кровли | Хорошее | |
| Состояние здания, в котором расположен Объект оценки | Хорошее | |
| Этажность здания | 15 | |
| Состояние подъезда | Хорошее | |
| Техническое обустройство здания | Электроснабжение | В наличии |
| | Водоснабжение холодное | В наличии |
| | Водоснабжение горячее | В наличии |
| | Канализация | В наличии |
| | Газоснабжение | Отсутствует |
| | Отопление | В наличии |
| | Интернет | В наличии |
| Телефония | В наличии | |
| Наличие лифта | В наличии | |
| Наличие мусоропровода | В наличии | |
| Физические характеристики Объекта оценки | | |
| Текущее использование | жилое помещение (по назначению) | |
| Кадастровый (или условный) номер | 77:10:0004005:1007 | |
| Этаж расположения / этажность секции | 2/ 15 | |
| Количество комнат | 2 | |
| Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений, кв.м | 41,80 | |
| Общая площадь без учета неотапливаемых помещений, кв.м | 41,80 | |
| Жилая площадь, кв.м | нет данных | |
| Площадь вспомогательного назначения, кв.м | нет данных | |
| Площадь кухни, кв.м | нет данных | |
| Высота потолков, м | нет данных | |
| Количество и тип санузлов | Раздельный | |
| Наличие лоджии/балкона (или иных неотапливаемых помещений) | Лоджия | |
| Вид из окна | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу | |
| Общее состояние отделки | Современный ремонт | |
| Наличие мебели, бытовой техники при продаже | Условно свободная от мебели, бытовой техники при продаже | |
| Описание планировки Объекта оценки | | |
| Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, перепланировка — это изменение конфигурации помещения, переустройство — инженерных сетей и оборудования, которые нужно вносить в техпаспорт. | | |
| Поэтажный план, предоставленный Заказчиком | Нет данных | |
| Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации | Нет данных | |
| Описание перепланировки/переустройства | Отсутствуют | |
| Вывод о согласовании перепланировки/переустройства | Нет данных | |
| Стоимость согласования/стоимость приведения к первоначальному состоянию | - Наличие перепланировки/переоборудования не влияет на рыночную стоимость объекта оценки. | |
| Сроки согласования/ приведения к первоначальному состоянию (ориентировочно) | - | |
| Дополнительная информация | - | |
| Источники информации | Информация о законности перепланировки/ переоборудования, сроках согласования и пр. уточнялась у следующих организаций: «Городская служба перепланировок и согласования», http://www.gspn.ru/ , +7 (495) 799-25-62; «М2», http://www.stonasto.ru/ , +7 (495) 506-68-46; «Центр Согласования Перепланировки Недвижимости», http://www.cspn.ru/ , +7 (495) 223-89-82. | |
| Сведения об имущественных правах на объект оценки (в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки) | | |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности | |
| Оцениваемые имущественные права | Право собственности | |
| Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Ипотека | |
| Правообладатель(и) объекта оценки | - | |
| Дополнительная информация | | |
| Балансовая стоимость объекта, руб. | Нет данных | |

| Параметр | Описание параметра |
|--|---|
| Фотографии Объекта оценки | - Особенности фотоматериалов: Без особенностей |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Осмотр объекта оценки не был произведен, поэтому информация об основных характеристиках оцениваемого объекта, существенно влияющих на рыночную стоимость, была взята в ходе интервьюирования Заказчика, из открытых источников, документации, фотоматериалов предоставленных Заказчиком (при наличии) |

Источники <https://flatinfo.ru/>, <https://dom.mingkh.ru/>, <https://yandex.ru/maps/>, расчет оценщика, анализ оценщика, данные Заказчика и визуальный осмотр (при наличии).


Помещение
Дата обновления информации: 07.07.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 77:10:0004005:1836 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 23.05.2012 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74 |
| Площадь, кв.м | 41.8 |
| Назначение | Жилое |
| Этаж | 2 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 5498974.34 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 17.12.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Инвентарный номер | 74 |
| Условный номер | 77-77-02/027/2010-414 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 77:10:0004005:1836-77/072/2020-2 от 03.12.2020 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека № 77:10:0004005:1836-77/055/2022-5 от 02.09.2022 |

Рис. 1. Данные об объекте оценки, взятые с сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

8.2. Определение износа здания, в котором расположен Объект оценки

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания): физический, функциональное устаревание (износ) и экономическое (внешнее) обесценение. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\phi}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v),$$

где:

D_n – накопленный износ; D_{ϕ} , $D_{\text{фун}}$, D_v – физический износ, функциональное устаревание (износ) и экономическое (внешнее) обесценение.

Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле:

$$И(\%) = ЭВ/ЭЖ \times 100, \text{ где:}$$

ЭВ - эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта.

Типичный срок экономической жизни здания определялся согласно таблице ниже.

Таблица 1.7. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

| Группа зданий | Тип зданий | Фундаменты | Стены | Перекрытия | Срок службы, лет |
|---------------|--|---|---|-------------------------------|------------------|
| I | Особо капитальные | Каменные и бетонные | Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные | Железобетонные | 150 |
| II | Обыкновенные | Каменные и бетонные | Кирпичные и крупноблочные | Железобетонные или смешанные | 120 |
| III | Каменные, облегченные | Каменные и бетонные | Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | Деревянные или железобетонные | 100 |
| IV | Деревянные, смешанные, сырцовые | Ленточные бутовые | Деревянные, смешанные | Деревянные | 50 |
| V | Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные | Деревянные | 30 |
| VI | Каркасно-камышитовые | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные | Деревянные | 15 |

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Расчет физического износа представлен в таблице ниже:

Таблица 1.8. Расчет физического износа здания

| Наименование здания | Год постройки | Хронологический возраст объекта, лет | Нормативный срок службы, лет | Физический износ здания |
|---------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Жилой дом | 2009 | 16 | 150 | 10,70% |

Оценщик не выявил существенных признаков функционального устаревания (износа) у здания, в котором расположен объект оценки.

Оценщик не выявил существенных признаков экономического (внешнего) обесценения у здания, в котором расположен объект оценки.

Износ (обесценивание, устаревание) здания на основании расчета оценщика принимается в размере 10,70%.

8.3. Описание местоположения объекта оценки

Зеленоград (полностью официально — Зеленоградский административный округ) — город в России, образующий один из 12 административных округов Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу от центра Москвы. Первый из трёх округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники.

По состоянию на 2024 год самый маленький по территории и предпоследний по населению округ Москвы. Вместе с тем Зеленоград как обособленный населённый пункт мог бы войти в пятёрку крупнейших городов Подмосковья (уступая лишь Балашихе, Подольску, Мытищам и опережая Химки) и в первую сотню городов России.

Со всех сторон окружён территорией Московской области (на западе и севере граничит с городским округом Солнечногорск, на востоке и юге — с городским округом Химки) и является самым крупным эксклавом Москвы. В состав Зеленограда входят также посёлок Малино, часть посёлка Алабушево, деревни: Кутузово, Новомалино и Рожки. На западной границе находится в непосредственном соприкосновении с рабочим посёлком Андреевка, образуя с ним агломерацию.

До расширения территории Москвы в 2012 году Зеленоград по доле зелёных насаждений в общей площади (~30 %) занимал второе место среди административных округов Москвы, уступая только Восточному административному округу.

Известен под прозвищем советская/русская/российская Силиконовая (Кремниевая) долина

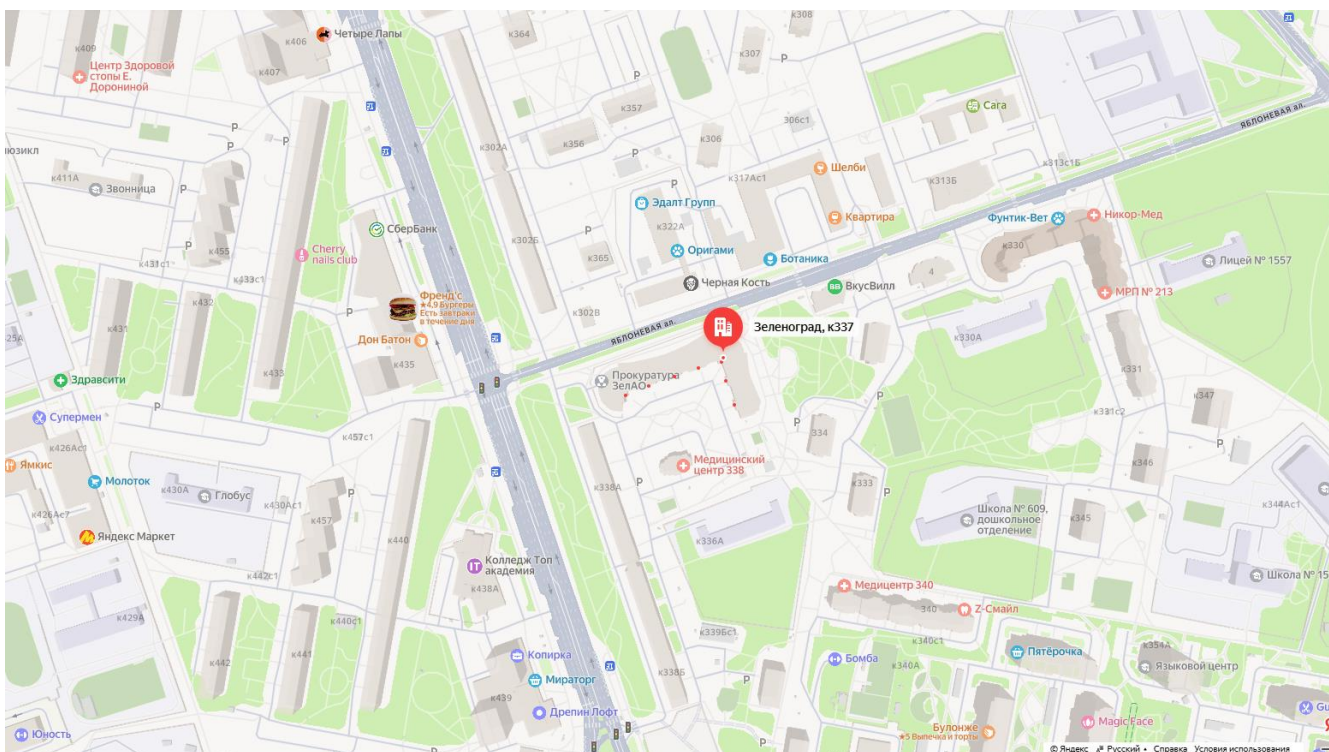


Рис. 2. Местоположение объекта оценки на карте города (<https://yandex.ru/maps>)

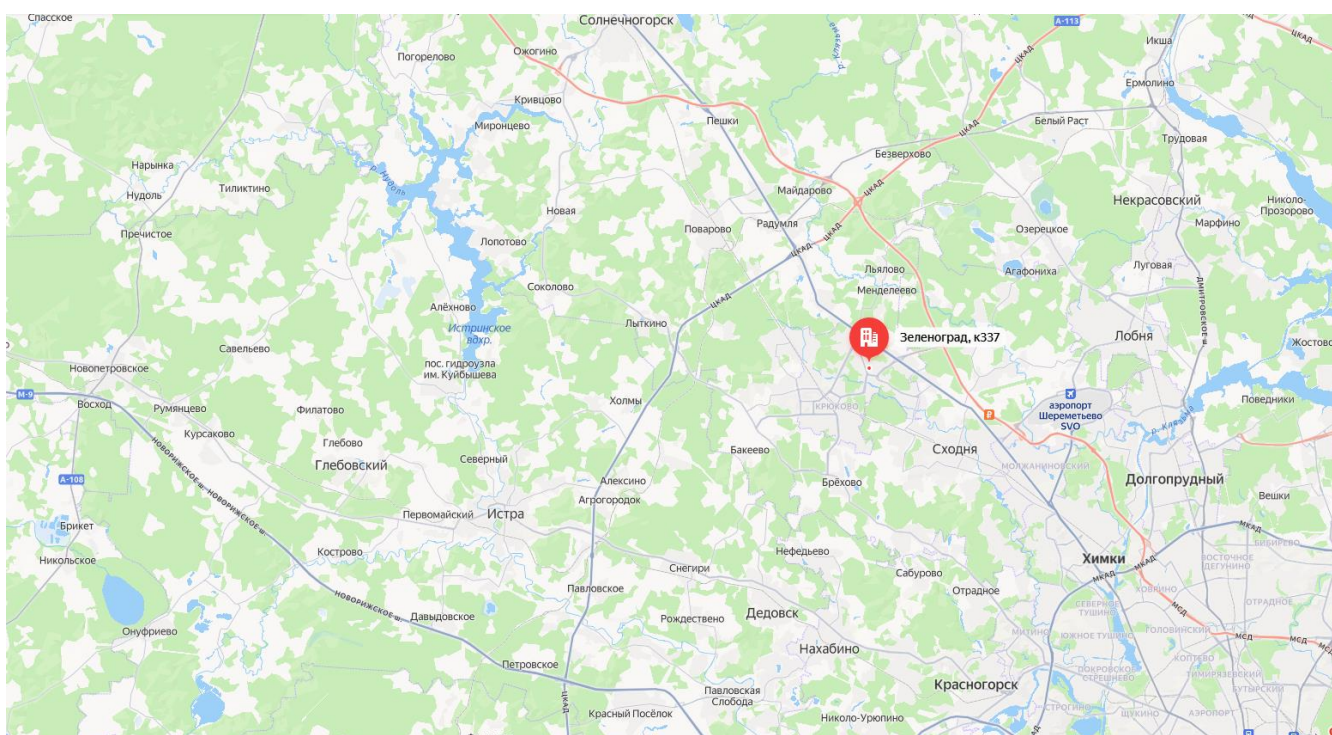


Рис. 3. Местоположение объекта оценки на карте города относительно крупных магистралей (<https://yandex.ru/maps>)

9. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Объектом оценки является: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 41,8 кв.м, этаж: 2, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0004005:1007, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости региона, целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, оценщик пришел к выводу: наиболее эффективное использование оцениваемого объекта – жилое помещение, что подразумевает единственно возможный вариант использования объекта оценки.

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

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

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

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегментация по типам (классам) квартир (согласно источнику «Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2024 г.):

| Старый фонд | Сегментация по типам (классам) квартир | | Жилье повышенной комфортности |
|--|---|--|--|
| | Массовое жилье советской постройки | Массовое современное жилье (постройки после 90 года) | |
| — Старый фонд | — Сталинки (полногабаритные квартиры) | — Современное жилье эконом - класса | — Современное жилье бизнес - класса |
| — Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг | — Хрущёвки | — Современное жилье комфорт-класса | — Современное элитное жилье |
| — Народные стройки | — Брежневки — Бывшие общежития, коммунальные квартиры — Коммунальная квартира — Гостинки (малосемейки) — Стандартная (современная, типовая) планировка — Улучшенная планировка | | — Элитные сталинки — Большие квартиры в старых купеческих домах |

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

Активный рынок. Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Неактивный рынок. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Существует две категории, на который может быть разделен рынок недвижимости:

1. Первичный рынок недвижимости.

Первичное жилье — это недвижимость, строящаяся или построенная, право собственности на которую еще не оформлено. Купить ее можно, например, по договору долевого участия, уступки прав требования.

2. Вторичный рынок недвижимости.

Вторичное жилье — это недвижимость, на которую уже оформлено право собственности частных лиц или муниципалитета. Даже если в ней никто не жил, такая недвижимость всё равно считается вторичной. Приобрести ее можно по договору купли-продажи.

Вывод: Таким образом, оцениваемый объект относится к категории рынка - рынок жилья: квартиры (вторичный рынок), группа недвижимости - массовое современное жилье.

10.4. Обзор рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект

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

В результате анализа рынка рассматриваемого сегмента недвижимости (информация по совершенным сделкам с объектами аналогичных оцениваемому находится в закрытом доступе, поэтому оценщик приводит данные по ценам предложения. В рамках анализа рынка оценщиком проанализированы данные о предложениях на продажу подобных объектов с целью выявления среднего значения цен и дальнейшего понимания ситуации, сложившейся на открытых рынках недвижимости.

Вторичный рынок объектов оценки развит хорошо. Анализ рынка проводился по электронному источнику массовой информации информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Мониторинг предложений по продаже подобной недвижимости представлен в таблице ниже. В результате анализа на дату оценки было выявлено большое количество предложений. На основании нижеизложенной информации, можно сделать вывод, что на рынке подобных объектов (рынок жилья: квартиры (вторичный рынок)), сопоставимой площади, в районе расположения объекта оценки предложения о продаже находятся в диапазоне от 277 140 руб. за 1 кв.м до руб. за 1 кв.м в зависимости от ценообразующих параметров, среднее значение составляет руб. за 1 кв.м. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как удаленность от остановок общественного транспорта, площадь, состояние отделки, этаж расположения и т.д. Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Альтернативные варианты использования объекта оценки не выявлены.

Таблица 1.9. Выявленные предложения по продаже прав подобной недвижимости

| №п/п | Местоположение | Цена предложения, руб. | Общая площадь, кв.м | Цена предложения, руб./кв.м. | Источник информации |
|------|---|------------------------|---------------------|------------------------------|---|
| 1 | Москва, Зеленоград, к337 | 16 850 000 | 62,00 | 271 774 | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartiry/2-k_kvartira_62_m_1116_et_4728077264?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA |
| 2 | Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к602 | 11 000 000 | 38,00 | 289 474 | https://www.cian.ru/sale/flat/321524671/ |
| 3 | Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 3-й, к339Б | 11 500 000 | 38,50 | 298 701 | https://www.cian.ru/sale/flat/319479182/ |
| 4 | Москва, Зеленоград, к419 | 16 700 000 | 69,90 | 238 913 | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartiry/3-k_kvartira_699_m_214_et_7282230210?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA |
| 5 | Москва, Зеленоград, Берёзовая аллея, 6А | 13 200 000 | 54,90 | 240 437 | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartiry/2-k_kvartira_549_m_210_et_4659628396?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJOWk1xZ2pkeFRwNHh3b2FzIjtiOjA7fQseF2QfAAAA |
| 6 | Москва, Зеленоград, к418 | 9 650 000 | 38,40 | 251 302 | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartiry/1-k_kvartira_384_m_1014_et_4547396670?context=H4sIA |

- Вид из окна;
 - Состояние (уровень) внутренней отделки;
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

10.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На основании вышеизложенного оценщик делает следующие выводы относительно рынка, к которому отнесен оцениваемый объект.

Оцениваемый объект относится к категории рынка - рынок жилья: квартиры (вторичный рынок), группа недвижимости - массовое современное жилье. Данный рынок объектов развит хорошо. В результате анализа на дату оценки было выявлено большое количество предложений. На рынке подобных объектов в районе расположения объекта оценки предложения о продаже находятся в диапазоне от 277 140 руб. за 1 кв.м до руб. за 1 кв.м в зависимости от ценообразующих параметров, среднее значение составляет руб. за 1 кв.м. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как удаленность от остановок общественного транспорта, площадь, состояние отделки, этаж расположения и т.д. Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

11. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

11.1. Общее описание основных подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

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.

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

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 выгод.

В рамках доходного подхода применяются различные методы:

- основанные на прямой капитализации.
- основанные дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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 и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

11.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В данном случае оценивается объект, который является встроенной частью здания. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках здания и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Кроме того, согласно п 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки затратным подходом, оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение жилого помещения для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля аналогичных объектов объекту оценки приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на подобные объекты недвижимости.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Применение методов сравнительного подхода

Рынок недвижимости региона расположения объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки сравнительным подходом, оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая объем и качество имеющейся информации, рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода была рассчитана методом сравнения продаж.

Вывод: при оценке рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

12. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

12.1. Процесс определения стоимости объекта оценки

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

12.2. Выполнение алгоритма сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж

12.2.1. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

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».

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.realto.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/> и др.). На данных порталах представлены предложения о продаже аналогичных объектов, с указанием их основных характеристик.

Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Выборка объектов, подобных объекту оценки, представлен в разд. 12.5 настоящего отчета. При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения с наиболее низкой ценой предложения и максимально схожими по ценообразующим факторам, как наиболее перспективные для совершения сделки.

Для проведения дальнейших расчетов было отобрано 4 объекта-аналога, наиболее сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

12.2.2. Анализ возможности использования подобранных объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки после введения необходимых корректировок

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц цен предложений и характеристик объектов-аналогов приведены в Приложении 3 настоящего отчета об оценке.

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги. Таким образом, использовать подобранные объекты – аналоги считается возможным в том случае, если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 20,0%. Данное значение отображает схожесть подобранных объектов аналогов и объекта оценки.

Таблица 1.10. Анализ возможности применения объектов-аналогов до введения корректировок

| Наименование показателя | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Стоимость 1 кв.м объектов-аналогов до внесения корректировок | 271 774 | 289 474 | 298 701 |
| Максимальное значение | 298 701 | | |
| Минимальное значение | 271 774 | | |
| % отклонения максимального значения стоимости предложения 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов | 9,01 | | |

Вывод по результатам анализа: разница между максимальным и минимальным значением стоимости за 1 кв.м предложения объектов-аналогов меньше допустимого значения, оценщик счел возможным применение их для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета об оценке.

12.2.3. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки объекта оценки в качестве единицы сравнения оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.

12.2.4. Элементы сравнения (ценообразующие факторы), учитываемые при корректировке цен

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и помещения.
- Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью

12.2.5. Определение корректировок и порядок их внесения

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки.

В данном отчете корректировки к стоимостям объектов-аналогов вносились последовательно. При применении последовательных корректировок каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

Форма внесения поправок может быть:

- в абсолютных величинах (денежные поправки в рублях, долларах, евро);
- процентах от стоимости сравниваемых объектов;
- долях единицы;
- смешанный метод.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

В настоящем отчете об оценке использовались корректировки в виде денежных сумм и в виде процентов (смешанный метод).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 1.11. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|------------|--|---|---|---|
| | | | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Источник получения информации | | | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartiry/2-k_kvartira_62_m_1116_et_4728077264?context=H4slAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.cian.ru/sale/fl-at/321524671/ | https://www.cian.ru/sale/fl-at/319479182/ |
| Цена предложения | руб. | | 16 850 000 | 11 000 000 | 11 500 000 |
| Общая площадь | кв.м | 41,80 | 62,0 | 38,0 | 38,5 |
| Стоимость предложения за единицу площади | руб./кв.м | | 271 774 | 289 474 | 298 701 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Передаваемые имущественные права | | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | руб. | | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 271 774 | 289 474 | 298 701 |
| Ограничения (обременения) прав | | Не учитываются | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 271 774 | 289 474 | 298 701 |
| Условия продажи | | | | | |
| Нетипичные условия сделки | | Чистая продажа | Чистая продажа | Чистая продажа | Чистая продажа |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 271 774 | 289 474 | 298 701 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 271 774 | 289 474 | 298 701 |
| Условия рынка | | | | | |
| Уторговывание | | | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено |
| Корректировка | % | | -4,0 | -4,0 | -4,0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 260 903 | 277 895 | 286 753 |
| Дата предложения (дата проведения оценки) | | 04 сентября 2025 г. | Сентябрь 2025 | Сентябрь 2025 | Сентябрь 2025 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 260 903 | 277 895 | 286 753 |
| Вид использования | | | | | |
| Тип помещения | | квартира | квартира | квартира | квартира |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 260 903 | 277 895 | 286 753 |
| Местоположение объекта | | | | | |
| Местоположение | | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74 | Москва, Зеленоград, к337 | Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к602 | Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 3-й, к339Б |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 260 903 | 277 895 | 286 753 |
| Ближайшая станция метро/ж.д./общественного транспорта | | автобусная остановка "Дом быта" | автобусная остановка "Дом быта" | автобусная остановка "Дом быта" | автобусная остановка "Дом быта" |
| Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки/МЦК | | 100 | 250 | 250 | 250 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 260 903 | 277 895 | 286 753 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь | кв.м | 41,80 | 62,0 | 38,0 | 38,5 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 260 903 | 277 895 | 286 753 |
| Материал стен здания, в котором расположен объект оценки | | Кирпичное здание | Кирпичное здание | Панельное здание | Панельное здание |
| Корректировка | % | | 0,00 | 5,00 | 5,00 |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | |
|--|------------|--|---|---|---|
| | | | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 260 903 | 291 789 | 301 091 |
| Состояние здания, в котором расположен объект оценки | | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 260 903 | 291 789 | 301 091 |
| Этаж расположения объекта оценки/этажность здания (секции) | | 2/15 (Средний этаж) | 11/16 (Средний этаж) | 5/14 (Средний этаж) | 10/12 (Средний этаж) |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 260 903 | 291 789 | 301 091 |
| Наличие лифта в здании, в котором расположен объект оценки | | В наличии | В наличии | В наличии | В наличии |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 260 903 | 291 789 | 301 091 |
| Тип и количество санузлов | | Раздельный | 2 санузла | Совмещенный | Раздельный |
| Корректировка | % | | -2 | 2 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 255 685 | 297 625 | 301 091 |
| Наличие балкона/лоджии/иных неотапливаемых помещений | | В наличии | В наличии | В наличии | В наличии |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 255 685 | 297 625 | 301 091 |
| Вид из окна | | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа) | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа) | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа) | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа) |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 255 685 | 297 625 | 301 091 |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | | Условно отсутствует | Без мебели/техники | Без мебели/техники | Без мебели/техники |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 255 685 | 297 625 | 301 091 |
| Состояние (уровень внутренней отделки) | | Современный ремонт | Современный ремонт | Современный ремонт | Современный ремонт |
| Корректировка | руб./кв.м | | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 255 685 | 297 625 | 301 091 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м | | 255 685 | 297 625 | 301 091 |
| Для выводов | | | | | |
| Коэффициент вариации | 7,25% | Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. | | | |
| Общая валовая коррекция | % | | 6 | 11 | 9 |
| Весовой коэффициент | | | 0,3600 | 0,3100 | 0,3300 |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки | руб./кв.м. | 283 670 | 255685 * 0,36 + 297625 * 0,31 + 301091 * 0,33 = 283670 | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки | руб. | 11 857 406 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом округления) | руб. | 11 857 000 | | | |

12.2.6. Обоснование корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Представленные ниже корректировки актуальны на дату определения стоимости. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений диапазонов. Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{п} = \left(\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right) * 100\%$$

, где:

Кп – размер корректировки;

Соо – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

Соа – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению Соо/Соа.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемым и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды, право требования, право собственности имеют различную стоимость. На основании интервьюирования юридических фирм региона были выявлены следующие предложения по оформлению прав собственности и постановки на кадастровый учет (под ключ) имущества.

Таблица 1.12. Стоимость услуги по оформлению прав собственности и постановки на кадастровый учет имущества

| Наименование организации | Стоимость услуги, руб. | Ссылка на источник |
|--|------------------------|---|
| ООО «РЭК-Груп» | 25 000 | https://moszem.com/registraciya-nedvizhimosti/oformlenie-nedvizhimosti/ |
| ООО «Стар-Сервис» | 20 000 | https://kad-reg.ru/oformlenie-nedvizhimosti.html |
| ООО «Центр регистрации сделок с недвижимостью» | 12 000 | http://crsn.ru/prices/ |
| СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | 19 000 | - |

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.13. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| Передаваемые имущественные права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | |
| Корректировка, руб. | | 0 | 0 | 0 | |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

Ограничения (обременения) прав

В отношении объекта оценки не учитываются обременения. Все объекты аналоги свободны от обременений. Корректировка не требуется.

Условия продажи

Нетипичные условия сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость недвижимости. Необходимо знать, как продается объект – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Объекты с «альтернативой» менее привлекательны на рынке т.к. потенциальные покупатели не хотят быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость недвижимости при продаже с «альтернативой» будет ниже цены аналогичного жилья при чистой продаже. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Московского региона (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79), было выявлено, что величина данной поправки составляет от 2% до 5%. Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.14. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|
| Нетипичные условия сделки | Чистая продажа | Чистая продажа | Чистая продажа | Чистая продажа | |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 | |

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Нетипичные условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

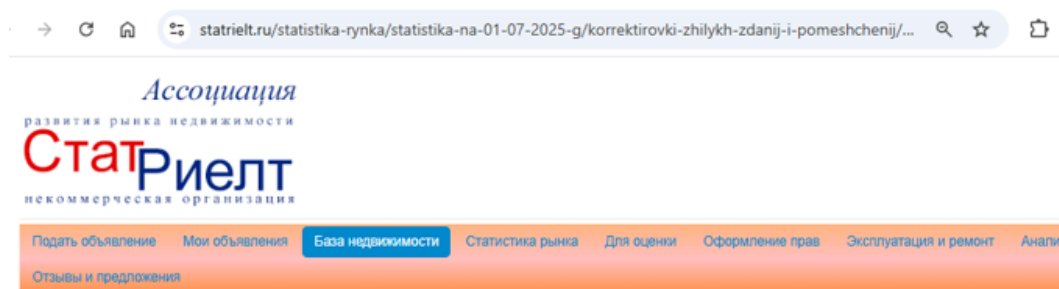
В данном случае, оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости. Корректировка по данному параметру не вводилась.

Условия рынка

Корректировка на торг (уторговывание)

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Корректировка вводилась на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (<https://statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал.



Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир - на 01.07.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 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 ¹ | По регионам ² | | |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,91 | 0,96 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,93 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,88 | 0,96 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,91 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 0,85 | 0,95 | 0,92 | 0,93 | 0,92 | 0,90 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 0,80 | 0,94 | 0,90 | 0,91 | 0,90 | 0,88 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,94 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 0,91 | 0,96 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,93 |
| 7 | Парковочное место, машино-место | 0,87 | 0,98 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,93 |

Примечание:

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

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

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

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

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3145-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2023>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.15. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Уторговывание | - | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено |
| Корректировка, % | | -4,0 | -4,0 | -4,0 |

Корректировка на дату оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 60 дней).

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 60 дней.

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.16. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Дата предложения (дата проведения оценки) | 04 сентября 2025 г. | Сентябрь 2025 | Сентябрь 2025 | Сентябрь 2025 |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Вид использования

Корректировка на тип помещения

Корректировка на тип помещения учитывает снижение стоимости апартаментов относительно стоимости квартир. Данная тенденция объясняется совокупностью факторов, напрямую влияющих на себестоимость, а значит, политику ценообразования.

Согласно статье, представленной на портале аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости»: «Эксперты оценивают разницу в цене между сопоставимыми квартирами и апартаментами в 10-15%¹». Согласно данным портала «РБК-недвижимость»: «В рамках строительства мультиформатного комплекса, где есть и квартиры, и апартаменты, стоимость 1 кв. м апартаментов в среднем на 20% ниже, чем аналогичных квартир. Данная разница сохраняется также и на вторичном рынке, когда жилье уже перепродается не застройщиком, а покупателями-физлицами²». Исходя из этого оценщик пришел к выводу, что отличие в ценах апартаментов и квартир составляет от 10 до 20% в сторону уменьшения стоимости апартаментов.

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.17. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Тип помещения | квартира | квартира | квартира | квартира |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

¹ Источник информации: <https://www.irm.ru/articles/41110.html>

² Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5ef06e6f9a79478873644a73>

Местоположение

Корректировка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения.

Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одной части района, в непосредственной близости друг от друга, и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации в качестве жилья, в связи с этим корректировка не требуется.

Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения.

Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Все объекты-аналоги и объект оценки расположены на одинаковом удалении от остановок общественного транспорта, в непосредственной близости друг от друга, и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации в качестве жилья, в связи с этим корректировка не требуется.

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.18. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки | автобусная остановка "Дом быта" 100 | автобусная остановка "Дом быта" 250 | автобусная остановка "Дом быта" 250 | автобусная остановка "Дом быта" 250 |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Физические характеристики

Корректировка на общую площадь

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

Корректировка вводилась на основании исследования портала СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>).

Формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры имеет вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}, \text{ где:}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.19. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв.м | 41,80 | 62,0 | 38,0 | 38,5 |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Материал стен здания, в котором расположен объект оценки

Корректировка вводилась на основании исследования портала СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>):

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|----------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Кирпичные, каменные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные | | | 1,00 |
| Монолитные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные | 1,00 | 1,05 | 1,02 |
| Панельные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона | 0,93 | 1,00 | 0,96 |
| Смешанного типа здания | Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,88 | 0,98 | 0,92 |
| Деревянные, "каркасные" здания | Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные | 0,49 | 0,69 | 0,58 |

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3830-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-07-2025-goda>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.20. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Материал стен здания, в котором расположен объект оценки | Кирпичное здание | Кирпичное здание | Панельное здание | Панельное здание |
| Корректировка, % | | 0,00 | 5,00 | 5,00 |

Состояние здания, в котором расположен объект оценки

Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость.

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2024 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 314. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье | | аналог | | |
|--|----------|---------|--------|----------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,19 | 1,39 |
| | удовл. | 0,84 | 1,00 | 1,18 |
| | неудовл. | 0,72 | 0,85 | 1,00 |

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.21. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Состояние здания, в котором расположен объект оценки | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2024 г.

| Этаж | Комментарии |
|----------------|--|
| средний этаж | средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах |
| первый этаж | первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного) |
| последний этаж | верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии) |

| Этаж | Комментарии |
|-----------------|---|
| мансардный этаж | «Этаж мансардный (мансарда) — это этаж (в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания») |
| цокольный этаж | не часто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м |

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | аналог | | |
|---|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,03 | 1,09 |
| | последний этаж | 0,97 | 1,00 | 1,05 |
| | первый этаж | 0,92 | 0,95 | 1,00 |

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,98 | 0,96 | 1,00 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,94 | 0,90 | 0,98 |
| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,95 | 0,93 | 0,98 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,88 | 0,84 | 0,92 |

На основании вышеизложенных данных можно составить следующую матрицу коэффициентов, показывающую зависимость стоимости объекта недвижимости от этажа расположения.

Таблица 1.22. Матрица коэффициентов

| Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье | | Аналог | | | | | |
|--|--|--------------|----------------|--|-------------|-----------------|----------------|
| | | Средний этаж | Последний этаж | Последний этаж (есть чердак/тех. этаж) | Первый этаж | Мансардный этаж | Цокольный этаж |
| Объект оценки | Средний этаж | 1 | 1,02 | 1 | 1,08 | 1,08 | 1,15 |
| | Последний этаж | 0,98 | 1 | 0,98 | 1,06 | 1,05 | 1,13 |
| | Последний этаж (есть чердак/тех. этаж) | 1 | 1 | 1 | 1,06 | 1,05 | 1,13 |
| | Первый этаж | 0,92 | 0,94 | 0,92 | 1 | 0,99 | 1,06 |
| | Мансардный этаж | 0,93 | 0,95 | 0,93 | 1,01 | 1 | 1,07 |
| | Цокольный этаж | 0,87 | 0,89 | 0,87 | 0,95 | 0,94 | 1 |

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.23. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Этаж расположения объекта оценки/этажность здания (секции) | 2/15 (Средний этаж) | 11/16 (Средний этаж) | 5/14 (Средний этаж) | 10/12 (Средний этаж) |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Корректировка на наличие/отсутствие лифта

Наличие лифта увеличивает стоимость жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, так как он упрощает жизнь жильцам, которые будут им пользоваться.

Корректировка вводилась на основании исследования портала StatRielt (<https://statrielt.ru/>):

| Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал | | | | |
|---|---------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| № | Параметр, соотношение | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
| 1 | Лифт (отсутствие/наличие) | 0,95 | 0,97 | 0,96 |

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3149-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.24. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Наличие лифта в здании, в котором расположен объект оценки | в наличии | В наличии | В наличии | В наличии |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Корректировка на тип и количество санузлов

На стоимость квартир оказывает существенное влияние тип санузла (совмещенный/раздельный). Корректировка приведена получена на основании исследования компании СтатРиелт:

на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 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) | 0,97 | 0,99 | 0,98 |
| 3 | Два санузла и более (туалеты, ванны 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.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3811-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-07-2025-goda>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.25. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---------------------------|---------------|-----------|-------------|------------|
| Тип и количество санузлов | Раздельный | 2 санузла | Совмещенный | Раздельный |
| Корректировка, % | | -2 | 2 | 0 |

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а также их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2024 г.

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | аналог | |
|--|------|--------|------|
| | | есть | нет |
| объект оценки | есть | 1,00 | 1,08 |
| | нет | 0,92 | 1,00 |

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.26. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Наличие балкона/лоджии/иных неотапливаемых помещений | В наличии | В наличии | В наличии | В наличии |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Корректировка на вид из окон

Корректировка вводилась на основании результатов исследования портала Statrielt (<https://statrielt.ru/>):

на Вид из окон квартиры - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)



- 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 | 0,91 | 0,99 | 0,96 |
| 3 | Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") | 1,02 | 1,06 | 1,04 |

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3820-na-vid-iz-okon-kvartiry-na-01-07-2025-goda>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.27. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------|---|---|---|---|
| Вид из окна | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу | На внутренний двор/на тихую спокойную улицу |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировка вводилась на основании результатов исследования портала Statrielt (<https://statrielt.ru/>):

| № | 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 |

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3832-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2025-goda>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.28. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Условно отсутствует | Без мебели/техники | Без мебели/техники | Без мебели/техники |

| | | | | |
|------------------|--|---|---|---|
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |
|------------------|--|---|---|---|

Корректировка на состояние (уровень внутренней отделки)

Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2024 г.

— Капитальный. В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка. стен), коммуникационных сетей. сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов.

— Под чистовую отделку. Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы. гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникации под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

— Косметический. К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории.

— Современный. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники: выравнивание пола или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки: шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия; оклеивание стен обоями или их окрашивание; окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов; крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

— Комфортный (евро). Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

— Элитный (дизайнерский). Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. На объектах элитного класса применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

| Состояния отделки | | Аналог | | | |
|-------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,36 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,20 |
| | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,10 |
| | требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,73 | 0,84 | 0,91 | 1,00 |

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 1.29. Применяемые корректировки

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Состояние (уровень внутренней отделки) | Современный ремонт | Современный ремонт | Современный ремонт | Современный ремонт |
| Корректировка, руб./кв.м | | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка, % | | 0 | 0 | 0 |

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость не обнаружены.

Определение коэффициентов весомости

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет весовых коэффициентов производился по следующей формуле:

$$K_i = (1 + BK1 + BK2 + \dots + BK_i) / n - BK_i, \text{ где:}$$

K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

$BK1, BK2, BK_i$ – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях.

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

Проверка

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений.

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma_P / z * 100\%, \text{ где:}$$

V - коэффициент вариации σ_P - стандартное отклонение.

Рассчитывается с применением функции EXCEL: СТАНДОТКЛОН.

Z - средняя величина.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник информации: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Коэффициент вариации составляет 7,25%, что говорит о высокой точности расчетов. Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Проведем проверку расчетов на отклонение в скорректированной стоимости аналогов от среднего значения выборки.

Таблица 1.30. Анализ возможности применения объектов-аналогов после введения корректировок

| Наименование показателя | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов до внесения корректировок | 255 685 | 297 625 | 301 091 |
| Максимальное значение | 301 091 | | |
| Минимальное значение | 255 685 | | |
| % отклонения максимального значения стоимости предложения 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов | 15,08 | | |

Вывод по результатам проверки: совокупность скорректированных цен объектов-аналогов однородна и выбранная информация является достаточно надежной, что подтверждается показателем коэффициентом вариации, находящимся в допустимом диапазоне и в допустимых значениях находится показатель отклонения максимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1

кв.м объектов аналогов. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

13. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100 %).

Так как рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась в рамках лишь одного подхода – сравнительного, одного метода – метода сравнения продаж, вес для данного подхода составит 1.

Обобщение показателей и итоговые величины рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 1.31. Обобщение показателей рыночной стоимости объектов оценки

| Наименование подхода | Значение, руб. | Удельный вес | Удельное значение, руб. |
|--|---|--------------|-------------------------|
| Затратный подход | Не применялся | – | – |
| Сравнительный подход | 11 857 406 | 1,0 | 11 857 406 |
| Доходный подход | Не применялся | – | – |
| Рыночная стоимость объекта оценки, округленно | 11 857 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) руб. | | |

14. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

В рамках данного отчета об оценке оценщик рассчитал стоимость объекта оценки одним подходом – сравнительным (методом сравнительного анализа продаж). Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость объекта оценки.

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета.

Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователей результата оценки, так как результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

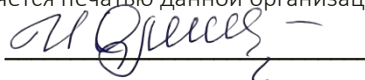
Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Таблица 1.32. Итоговая величина стоимости

| | |
|---|---|
| Итоговая величина стоимости объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 41,8 кв.м, этаж: 2, кадастровый (или условный) номер: 77:10:0004005:1007, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74, по состоянию на 04 сентября 2025 г. с учетом округления составляет: | |
| Рыночная стоимость объекта оценки | 11 857 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) руб. |

14.1. Подпись оценщика

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года отчет об оценке собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку оценщик является сотрудником ООО «ИНЕКС» его подпись заверяется печатью данной организации.



Оленцова И. С.

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», регистрационный номер №00710

15. Перечень используемых при проведении оценки источников

1. Асаул Анатолий Николаевич, Старинский Владислав Николаевич, Асаул Максим Анатольевич. Издательство: Проспект. Год: 2022. ISBN: 978-5-392-19654-8, 978-5-392-22877-5. Оценка объектов недвижимости. Учебник.
2. Варламов Анатолий Александрович, Комаров Станислав Игоревич. Издательство: ИНФРА-М. Год: 2023. Серия: Высшее образование. Бакалавриат. ISBN: 978-5-16-016316-1. Оценка объектов недвижимости. Учебник.
3. Мурзин Антон Дмитриевич. Издательство: Феникс. Год: 2013. Серия: Высшее образование. ISBN: 978-5-222-20299-9. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учебное пособие.
4. Грибовский Сергей Викторович, Федотова Марина Алексеевна, Тазихина Татьяна Викторовна. Издательство: Кнорус. Год: 2024. Серия: Бакалавриат. ISBN: 978-5-406-05890-9, 978-5-406-06496-2, 978-5-406-07385-8, 978-5-406-09091-6, 978-5-406-12117-7. Оценка недвижимости. Учебник.
5. Грязнова Алла Георгиевна, Федотова Марина Алексеевна. Издательство: Финансы и статистика. Год: 2007. ISBN: 978-5-279-03235-8. Оценка недвижимости. Учебник. 2-е издание.

Дополнительная информация, использованная в данном отчете об оценке, получена из ряда других источников и архива оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.

Приложение 1. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и организации



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040336-1

« 02 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Оленцовой Инне Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 24 г. № 357

Директор

Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 27 г.

Аттестация проводится в соответствии с требованиями

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2692476350

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «03» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

| | |
|---|---|
| Страхователь: | Оленцова Инна Сергеевна, |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут 10.10.2024 г. по 24 часа 00 минут 09.10.2025 г. |
| 2. Объект страхования: | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.10.2024 года. |
| 3. Страховой случай: | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. |
| 4. Страховая сумма: | 300 000 (триста тысяч) рублей |
| 5. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы |
| 6. Страховая премия: | 1000 (одна тысяча) рублей |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования |
| 8. Прилагаемые документы: | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2692476350 от 10.10.2024г. - Правила страхования. |
| Представитель страховщика: Сиротенко Елена Геннадьевна | |
| Код: 26218772 | |

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
Оленцова Инна Сергеевна

 /И.С.Оленцова /
(подпись)

Страховщик
Заместитель Директора филиала Директор ЦОК САО
«РЕСО-Гарантия» г. Ставрополь

М.П.  /М.С.Дрепина/

По Доверенности № 922-ДП от 09.08.2022г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0033 в ЕДР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» декабря 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00710
номер свидетельства

**Оленцова
Инна Сергеевна**
ИНН 090100526147

является членом Саморегулируемой организации Региональной
ассоциации оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО-РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства в СРО-РАО Свидетельство выдает нотариус в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 50





20886599

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50398/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «17» июня 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «ИНЕКС»
119311, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ РАМЕНКИ, ПР-КТ ЛОМОНОСОВСКИЙ, Д. 25, К. 5, ПОМЕЩ. 24/1
ИНН: 9710011846 КПП: 772901001
ОГРН: 1167746466458

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6ba25fedd65a0a7.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- * подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- * подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- * подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- * согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- * дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «23» июня 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «22» июня 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «23» июня 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО

115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15




Правила страхования оценщиков

Приложение 2. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

Сведения об объекте недвижимости в режиме онлайн

← ⓘ ↻ 🏠 lk.rosreestr.ru Личный кабинет 📖 67% 🗨 Спросить 🧑 🍷 📄 📌

**Помещение**
Дата обновления информации: 07.07.2024

Действия ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 77:10:0004005:1836 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 23.05.2012 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, корпус 337, квартира 74 |
| Площадь, кв.м | 41.8 |
| Назначение | Жилое |
| Этаж | 2 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 5498974.34 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 17.12.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Инвентарный номер | 74 |
| Условный номер | 77-77-02/027/2010-414 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 77:10:0004005:1836-77/072/2020-2 от 03.12.2020 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека № 77:10:0004005:1836-77/055/2022-5 от 02.09.2022 |

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destralegal.ru>

Анкета дома г. Зеленоград, корпус 337

Анкета дома г. Зеленоград, корпус 337

Жилой дом в Зеленограде, Москве, по адресу корпус 337 построен в 2009 году, 15-этажный, имеет общую площадь всех помещений 18081.1 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Жилищник зело» с 01.11.2019.

| | | |
|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Адрес | корпус 337, Зеленоград, Москва | На карте |
| Год постройки | 2009 | |
| Количество этажей | 15 | |
| Тип дома | Многоквартирный дом | |
| Жилых помещений | 286 | |
| Капитальный ремонт | см. сроки | |
| Серия, тип постройки | индивидуальн | |
| Тип перекрытий | Перекрытие монолитное | |
| Материал несущих стен | Стены кирпичные | |
| Дом признан аварийным | Нет | |
| Выписка из ЕГРН | Как получить выписку? | |

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Кадастровый номер | 77:10:0004005:1007 |
| Код ОКТМО | 45377000 |
| Управляющая компания | УК «Жилищник зело» с 01.11.2019 |

🗨 [Оставить отзыв](#) о доме или УК



onlineschool-1.ru РЕКЛАМА · 18+

Онлайн-школа с 1 по 11 класс. Пробная неделя бесплатно!

2 месяца обучения в подарок!

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию

2009

Износ здания, %

12


Источник: <https://dom.mingkh.ru/moskva/zelenograd/886875>

Приложение 3. Информация, полученная из открытых источников (объекты-аналоги, а также справочные материалы, используемые в расчетах)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 62 м², 11/16 эт. на продажу в Зеленограде | Купить квартиру | Авито (4728077264)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



16 850 000 Р
271 774 Р за м²
в История цены

В ипотеку от 181 942 Р/мес.
Посмотреть схему

Решение: **аванс**
Кэшбек до 100% в «Титерон»
Подробнее

Показать телефон
в 956 300-300-300

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Тогда уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо
Эквивалент: 50 кг CO₂

Подписаться на продавца

Рыночная цена
Похожие стоят столько же

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 62 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 11 из 16
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный

Осна: во двор
Ремонт: дизайнерский
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же


билайн
акция
Гарантия лучшей цены!
Безлимит на популярные сервисы
700 МИН
50 ГБ
300Р

точка банк
Регистрация ИП, счёт и бухгалтерия — бесплатно **НАВСЕГДА**

Яндекс М Калькуляторы Яндекс Диск НСПД | Геоинф 2509/11 Американский В Непале протест (1) Входящие 2-к. квартир 67% Спросить Кешбэк

www.avito.ru 2-к. квартира, 62 м², 11/16 эт. на продажу в Зеленограде | Купить квартиру | Авито (4728077264)

Расположение
Москва, Зеленоград, к337



Скрыть карту

Спасибо за ответ

Описание

Вашему вниманию предлагается квартира в самом центре Зеленограда. Квартира теплая и уютная. Все окна выходят во двор, тихий и зеленый. В квартире два санузла оборудованы, сантехника известных итальянских фирм. Полное покрытие в комнатах и лоджии немецкая половая доска.

О доме

2 этажа
Тип дома: монолитно-кирпичный
Год постройки: 2010
Этажей в доме: 16
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1
В доме: мусоропровод
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья: 16 850 000 Р
Первоначальный взнос: 5 055 000 Р 30%
Срок кредита: 20 лет

12 предложений от банков

точка банк
Регистрация ИП, счёт и бухгалтерия — бесплатно **НАВСЕГДА**

16 850 000 Р
271 774 Р за м²
в История цены

В ипотеку от 181 942 Р/мес.
Посмотреть схему

Решение: **аванс**
Кэшбек до 100% в «Титерон»
Подробнее

Показать телефон
в 956 300-300-300

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Тогда уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо
Эквивалент: 50 кг CO₂

Подписаться на продавца

17

БанкИнсДокПасОбузелеДомЗелЛичЯндТелеКупhttpКупПоисПхПро

www.cian.ru

Продажа двухкомнатной квартиры 38м² Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к602 м. Зеленоград — Крюково...

Обновлено: вчера, 21:58 286 просмотров, 31 за сегодня, 214 уникальных

Хорошая ценаТолько на Циан

Продается 2-комн. квартира, 38 м²


Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к602 На карте

А Ленинградское шоссе 20 км от МКАД А Новосходненское шоссе 23 км от МКАД

Д Зеленоград — Крюково 6 мин. Д Фирсановская 7 мин. Д Сходня 12 мин.

Сравнить

Показываться



43 фото

Общая площадь38 м²

Жилая площадь22 м²

Площадь кухни7,5 м²

Этаж5 из 14

Продается отличная 2-комнатная квартира по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корпус 602. Дом после капитального ремонта. Квартира с евроремонтom, состояние отличное, заезжай и живи. Комнаты изолированы, огромная лоджия, просторная прихожая. Чистый подъезд, тихие соседи. Тихое спокойное место. Есть общий закрывающийся коридор на 4 квартиры, где можно хранить велосипед, коляску, самокат и т.д. ЦЕНТР города. В пешей доступности находится Парк Победы, который является центром развлечений, где проходят праздники и развлечения. Рядом остановка экспресса до ст.м. Речной вокзал, Ховрино. Во дворе школа, дет. сад, лес, БОЛЬШОЙ лесопарк, озеро, пляж. Оперативный показ. Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре. Квартира без обременения, подходит под ипотеку, помощь в оформлении ипотеки. Альтернатива подобрана!

Отзыв о сайте

11 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 10 670 000

Ипотека

Цена за метр289 474 Р/м²

Условия сделкиальтернатива

Ипотекавозможна

+7 994 786-33-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользоваться в сети


РиелторНаталья Наталья

2,7 · 6

ЖК Sydney City от ФСК

Готовый премиум у воды от 396 тыс. руб.

кв. м



17

БанкИнсДокПасОбузелеДомЗелЛичЯндТелеКупhttpКупПоисПхПро

www.cian.ru

Продажа двухкомнатной квартиры 38м² Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к602 м. Зеленоград — Крюково...

Обновлено: вчера, 21:58 286 просмотров, 31 за сегодня, 214 уникальных

Хорошая ценаТолько на Циан

Продается 2-комн. квартира, 38 м²


Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 6-й, к602 На карте

А Ленинградское шоссе 20 км от МКАД А Новосходненское шоссе 23 км от МКАД

Д Зеленоград — Крюково 6 мин. Д Фирсановская 7 мин. Д Сходня 12 мин.

Сравнить

Показываться



43 фото

Общая площадь38 м²

Жилая площадь22 м²

Площадь кухни7,5 м²

Этаж5 из 14

Продается отличная 2-комнатная квартира по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корпус 602. Дом после капитального ремонта. Квартира с евроремонтom, состояние отличное, заезжай и живи. Комнаты изолированы, огромная лоджия, просторная прихожая. Чистый подъезд, тихие соседи. Тихое спокойное место. Есть общий закрывающийся коридор на 4 квартиры, где можно хранить велосипед, коляску, самокат и т.д. ЦЕНТР города. В пешей доступности находится Парк Победы, который является центром развлечений, где проходят праздники и развлечения. Рядом остановка экспресса до ст.м. Речной вокзал, Ховрино. Во дворе школа, дет. сад, лес, БОЛЬШОЙ лесопарк, озеро, пляж. Оперативный показ. Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре. Квартира без обременения, подходит под ипотеку, помощь в оформлении ипотеки. Альтернатива подобрана!

Отзыв о сайте

11 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 10 670 000

Ипотека

Цена за метр289 474 Р/м²

Условия сделкиальтернатива

Ипотекавозможна

+7 994 786-33-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользоваться в сети


РиелторНаталья Наталья

2,7 · 6

ЖК Sydney City от ФСК

Готовый премиум у воды от 396 тыс. руб.

кв. м




Напишите автору

Свяжитесь со мнойХочу посмотретьЕще продаете

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О квартиреО домеПодписаться на дом

| | | | |
|---------------|---------------|--------------------|----------------|
| Тип жилья | Вторичка | Год постройки | 1967 |
| Общая площадь | 38 м² | Строительная серия | И-209А |
| Жилая площадь | 22 м² | Количество лифтов | 2 пассажирских |
| Площадь кухни | 7,5 м² | Тип дома | Блочный |
| Санузел | 1 совмещенный | Тип перекрытий | Железобетонные |
| Балкон/лоджия | 1 лоджия | Парковка | Наземная |
| Вид из окон | Во двор | Подъезды | 2 |
| Ремонт | Евроремонт | Отопление | Центральное |

16

БанкиИнстиДокуРассвОбучзеленДомЗеленЛичнЯндеTelegКупитhttpsКупитПоискПр

www.cian.ru

Продаю двухкомнатную квартиру 38.5м² Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 3-й, к339Б м. Зеленоград — Крюково...

80%Спросить

Обновлено: 6 авг, 14:51

1303 просмотра, 4 за сегодня, 757 уникальных

Хорошая цена

Проверено в Росреестре

Продается 2-комн. квартира, 38,5 м²

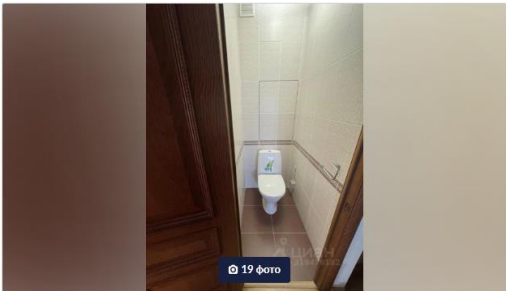
Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 3-й, к339Б На карте

А Ленинградское шоссе 21 км от МКАД А Новосокольническое шоссе 24 км от МКАД

Д Зеленоград — Крюково 6 мин. Д Фирсановская 9 мин. Д Сюдия 13 мин.

Сравнить

Пожаловаться



19 фото

Общая площадь

38,5 м²

Жилая площадь

24 м²

Площадь кухни

7 м²

Этаж

10 из 12

Год постройки

1966

Продается 2-комнатная квартир в корпусе 339Б. Комнаты изолированные, сан узел раздельный, застекленный балкон.Квартира в хорошем жилом состоянии, выполнен капитальный ремонт, окна пластиковые, на полу ламинат, сан узел в плитке. Чистый подъезд.

Зеленый район, рядом парк Победы, развитая инфраструктура, школы, сады, магазины, остановки общественного транспорта все необходимое в пешей доступности.

Отзыв о сайте

11 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 11 155 000

Ипотека

Цена за метр

298 701 Р/м²

Ипотека

возможна

+7 994 786-61-34

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор

Галина Ротару

Суперагент


5.0 · 25

ЖК Sydney City от ФСК

Готовый премиум у воды от 396 тыс. руб.

кв. м

ФСК



16

БанкиИнстиДокуРассвОбучзеленДомЗеленЛичнЯндеTelegКупитhttpsКупитПоискПр

www.cian.ru

Продаю двухкомнатную квартиру 38.5м² Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 3-й, к339Б м. Зеленоград — Крюково...

80%Спросить

Фотографии (19)

Описание

Расположение

Контактное лицо

Похожие объявления

2-комн. квартира, 38,5 м²

Продается 2-комнатная квартир в корпусе 339Б. Комнаты изолированные, сан узел раздельный, застекленный балкон.Квартира в хорошем жилом состоянии, выполнен капитальный ремонт, окна пластиковые, на полу ламинат, сан узел в плитке. Чистый подъезд.

Зеленый район, рядом парк Победы, развитая инфраструктура, школы, сады, магазины, остановки общественного транспорта все необходимое в пешей доступности.

Документы: ДКП 2015г, 3 взрослых собственника.

Напишите автору


Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Еще продаете?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О квартире

О доме

Подписаться на дом


| | | | |
|-----------------|---------------|--------------------|----------------|
| Тип жилья | Вторичка | Год постройки | 1966 |
| Общая площадь | 38,5 м² | Строительная серия | II-18 |
| Жилая площадь | 24 м² | Мусоропровод | Да |
| Площадь кухни | 7 м² | Количество лифтов | 2 пассажирских |
| Высота потолков | 2,64 м | Тип дома | Блочный |
| Санузел | 1 раздельный | Тип перекрытий | Железобетонные |
| Балкон/лоджия | 1 балкон | Подъезды | 1 |
| Вид из окон | Во двор | Отопление | Центральное |
| Ремонт | Косметический | Аварийность | Нет |

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне по пайп

Спросить



11 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 11 155 000

Ипотека

Цена за метр

298 701 Р/м²

Ипотека

возможна

+7 994 786-61-34

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор

Галина Ротару

Суперагент

5.0 · 25

ЖК Sydney City от ФСК

Готовый премиум у воды от 396 тыс. руб.

кв. м

ФСК

