НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА

Отчет №1304-1/20

ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: ПАО «Совкомбанк»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ 10 апреля 2020 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 13 апреля 2020 года

г. Москва – 2020 г.

НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА

Исх. 1304-1/20 от 13 апреля 2020 г.

Сопроводительное письмо

Начальнику УРПЗ ДРР
ПАО «Совкомбанк»
Сомову А. А.

Уважаемый Андрей Анатольевич,

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №2/17 от 31 мая 2017 года и приложением №139 от 10 апреля 2020 года к нему направляем Вам Отчет об оценке рыночной стоимости квартиры общей площадью 45 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 10 апреля 2020 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55, - составляет округленно:

7 547 000 (Семь миллионов пятьсот сорок семь тысяч) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета), Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», 2010 г. (в редакции на дату составления отчета).

С уважением,
Генеральный директор

Н. С. Вьюшина

117218, г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, к. 1 тел./факс: (495)735-40-29

Оглавление

Сопроводительное письмо ... 2

СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ... 4

Основные факты и выводы ... 4
Общая информация, идентифицирующая объект оценки ... 4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ... 4
Итоговая величина стоимости объекта оценки ... 4
Основание для проведения оценки ... 4
Ограничения и пределы применения полученного результата ... 4
Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки ... 5
Задание на оценку ... 5
Сведения об Отчете ... 7
Форма Отчета ... 7
Дата составления и номер Отчета ... 7
Применяемые стандарты оценки ... 7
Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки ... 8
Сертификат качества ... 8
Общие положения (сведения о Заказчике, об оценщиках и юридическом лице) ... 9
Сведения об оценщиках ... 9
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ... 10
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор ... 10
Сведения о Заказчике ... 10
Требования к проведению оценки ... 10
Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения 11
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки ... 12
Анализ достаточности и достоверности информации ... 12

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ ... 13

Сведения об имущественных и оцениваемых правах, обременениях, связанных с объектом оценки ... 13
Точное описание объекта оценки (сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях) ... 13
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки ... 14
Информация о текущем использовании объекта оценки ... 14
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость ... 14
Реквизиты правообладателя и балансовая стоимость оцениваемого объекта ... 14
Описание района расположения объекта оценки ... 14
Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость ... 17
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ... 17
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 17
Анализ фактических данных о ценах сделок и 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 ... 20

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 23

Порядок проведения оценочных работ ... 23
Инспекция оцениваемого имущества ... 23
Определение наиболее эффективного использования ... 23
Методология проведения оценки ... 24
Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости ... 24
Общее описание основных подходов, применяемых при оценке ... 25
Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки ... 26

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ... 28

Выбор единицы сравнения ... 28
Описание сопоставимых объектов-аналогов ... 28
Подбор аналогов ... 29
Обоснование корректировок ... 29

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ... 34

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ... 35

ПРИЛОЖЕНИЯ ... 36

Сведения об отчете

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит квартира общей площадью 45 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55.

Краткие сведения об объекте оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 1

Наименование	Характеристика
Местоположение	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55
Общая площадь, кв. м	45
Собственник	Гаськов А.И., Краснова Ю.А.
Имущественное право на квартиру	собственность
Оцениваемое право на квартиру	собственность
Правоустанавливающие документы на квартиру	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/324458083 от 09.04.2020 г.
Обременения	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, залог в силу закона.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты, полученные каждым из используемых подходов, и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 2

Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	не применялся
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	7 546 860
Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	не применялся
Итоговая рыночная стоимость, руб.	7 546 860
Итоговая рыночная стоимость округлённо, руб.	7 547 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно:

7 547 000 (Семь миллионов пятьсот сорок семь тысяч) рублей.

Основание для проведения оценки

Договор №2/17 от 31 мая 2017 года и приложение №139 от 10 апреля 2020 года к нему, заключенные между Заказчиком – ПАО «Совкомбанк» и Оценщиком – ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА».

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Отчет может быть использован для судопроизводства и не может быть документом доказательного значения для целей совершения иных сделок. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки, указаны в разделе «Задание на оценку», в графе «Допущения, на которых должна основываться оценка».

Задание на оценку

Задание на оценку согласно Договору на проведение оценки

Таблица 3

Объект оценки	Квартира общей площадью 45 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55.
Собственники	Гаськов А.И., Краснова Ю.А.
Состав объекта	В составе объекта оценки отсутствуют прочие объекты, влияющие на итоговую рыночную стоимость.
Характеристики объекта оценки	Характеристики объекта оценки приведены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Имущественные права на объект оценки	Собственность. Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в ипотеку и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оцениваемое право – право собственности. У оцениваемого объекта есть обременения права в виде запрещения сделок с имуществом, запрета на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, залога в силу закона. Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Отчет может быть использован для судопроизводства и не может быть документом доказательного значения для целей совершения иных сделок. Отчет об оценке не может быть документом доказательного значения для целей совершения иных сделок. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие–либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей–либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме». В Федеральных стандартах оценки дается определение рыночной стоимости, аналогичное вышеприведенному.
Дата оценки	10 апреля 2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие	Заказчик не предоставил доступ к объекту оценки для осмотра, в связи с чем осмотр объекта в рамках данного договора не проводился.

проведению осмотра объекта, если таковые существуют. Степень детализации работ по осмотру.	
Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	Описание объекта составлялось на основании документов, предоставленных Заказчиком. В силу недостаточности данных по техническим параметрам объекта оценки, корректировки вводятся только по известным параметрам. Соответственно, рыночная стоимость по удельному показателю по неизвестным параметрам усредняется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями: 1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Оценщика. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений. 6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 10. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 11. Стоимость услуг 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. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. 14. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. 15. Оценка делается в предположении, что оцениваемая квартира не имеет каких-либо обременений. 16. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость	Итоговая величина указывается в виде одного значения. Оценщик не приводит свое суждение о границах интервала.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иная информация отсутствует.

Сведения об Отчете

Таблица 4

Основание проведения оценки	Договор №2/17 от 31 мая 2017 года и приложение №139 от 10 апреля 2020 года к нему, заключенные между Заказчиком – ПАО «Совкомбанк» и Оценщиком – ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА».
Законодательные и нормативные акты, регулирующие организацию оценочной деятельности	Отчет составлен в соответствии с требованиями: 1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета). 2. Федеральных стандартов оценки от 20 мая 2015 года (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3); 3. Федерального стандарта оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО№7); 4. Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», 2010 г. (в редакции на дату составления отчета).
Дата осмотра	Заказчик не предоставил доступ к объекту оценки для осмотра, в связи с чем осмотр объекта в рамках данного договора не проводился. Описание объекта составлялось на основании документов, предоставленных Заказчиком.
Срок проведения оценки	с даты оценки до даты составления отчета
Денежная единица	Рыночная стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
	Доллар США и евро могут использоваться для проведения расчетов в качестве вспомогательных единиц.

Форма Отчета

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета) и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценки»).

Дата составления и номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет 1304-1/20. Датой составления является 13 апреля 2020 г.

Применяемые стандарты оценки

Отчет составлен в соответствии требованиям Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета).

Используемые стандарты оценки:

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297;
2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298;
3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299;
4. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611.

Использование Федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов.

Применяемые стандарты СРО «Деловой союз оценщиков» в редакции на дату составления отчета:

- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года).
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

Использование стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом данного СРО.

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки:

1. Оценщик, использовал при проведении оценки объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.
2. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
3. Некоторые данные (например, площадь, стоимость, точный адрес и т. д.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
4. Вся информация по объектам – аналогам действительна на дату оценки. Однако, если представитель продавца будет сообщать иную информацию на другую дату, отличную от даты оценки, то данная информация будет считаться недействительной, так как она появилась после даты оценки. Также оценщик не несет никакой ответственности за недостоверную информацию.
5. Заказчик не предоставил доступ к объекту оценки для осмотра, в связи с чем осмотр объекта в рамках данного договора не проводился. Описание объекта составлялось на основании документов, предоставленных Заказчиком. В силу недостаточности данных по техническим параметрам объекта оценки, корректировки вводятся только по известным параметрам. Соответственно, рыночная стоимость по удельному показателю по неизвестным параметрам усредняется.
6. Оценка делается в предположении, что оцениваемая квартира не имеет каких-либо обременений.
7. Прочие допущения и ограничения, указанные в тексте отчета об оценке.

Сертификат качества

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;
2. Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
3. В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным имущества;
5. Анализы Оценщика, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета), Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7); стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков», 2010 г. (в редакции на дату составления отчета);
6. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Общие положения (сведения о Заказчике, об оценщиках и юридическом лице)

Сведения об оценщиках

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: оценка проведена, а отчет подготовлен Магадеевой С. Н. Иные организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному отчету не привлекались.

Оценщик, выполнивший данную работу, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки, стаж работы оценщика в оценочной деятельности с июля 2011 года. Фамилия оценщика и уровень его профессиональной подготовки указаны ниже:

Таблица 5

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общие сведения
Магадеева Светлана Наильевна	ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российский экономической академии им. Г. В. Плеханова, серия ПП-I, №076082, 08 июля 2011 г.; оценка стоимости предприятия (бизнеса).
	Свидетельство о членстве в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» №1009 от 29.05.2017 г., расположенное по адресу: 119180, Москва, Большая Якиманка, д. 31, офис 322.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002655-1 от 30 января 2018 г.
	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-003261/19 от 17.04.2019 г., период страхования с 05 мая 2019 г. по 04 мая 2020 г., сумма составляет 1 000 000 (Один миллион) руб. 00 коп.
	Трудовой договор заключен с ООО «НПО» (реквизиты приведены ниже).
	Основание проведения оценки Оценщиком – трудовой договор ТД - 3 от 01.06.2017 г.
	Стаж работы в области оценочной деятельности с июля 2011 г.
	Место нахождения оценщика в период проведения оценки: г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, к. 1, пом. I, этаж 4, ком.19, 20.
	Почтовый адрес оценщика в период проведения оценки: г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, к. 1, пом. I, этаж 4, ком.19, 20.
	Объем участия в оценке: в полном объеме.
	Номер контактного телефона: (495) 735-40-29
	Адрес электронной почты оценщика: 7354029@bk.ru
	Сведения о независимости оценщика: Настоящим оценщик Магадеева С. Н. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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.

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общие сведения
	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.

Документы Оценщика приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному отчету не привлекались.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Таблица 6

Организационно-правовая форма и наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА»
Краткое наименование	ООО «НПО»
Местонахождение	117218, г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, к. 1, пом. I, этаж 4, ком.19, 20
Почтовый адрес	117218, г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, к. 1, пом. I, этаж 4, ком.19, 20
ОГРН, дата присвоения	1177746477600 от 15 мая 2017 г.
ИНН/КПП	7727318720 / 772701001
Банковские реквизиты	р/с 40702810010000130102 в АО «Тинькофф Банк» к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
Генеральный директор	Вьюшина Нина Сергеевна
Телефон/факс	(495) 735-40-29
Страхование ответственности	ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-003260/19 от 17.04.2019 г., период страхования с 15 мая 2019 г. по 14 мая 2020 г.
Адрес электронной почты	7354029@bk.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «НПО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «НПО» 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.

Сведения о Заказчике

Таблица 7

Наименование	ПАО «Совкомбанк»
Местонахождение	Юридический адрес: Россия, 156000, г. Кострома, проспект Текстильщиков, д. 46 Адрес фактического местонахождения: Россия, 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 14, стр. 1
Реквизиты	ОГРН 1144400000425 от 01.09.2014 г. ИНН 4401116480 КПП 440101001 к/с 30101810300000000743 в Отделении по Костромской области ГУ ЦБ РФ по Центральному федеральному округу БИК 043469743

Требования к проведению оценки

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также правила ДСО проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

I. Перечень использованных нормативно – методических материалов.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской федерации». ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции на дату составления отчета).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации» часть вторая (в редакции на дату составления отчета).
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (в редакции на дату составления отчета).
4. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 26 мая 2015 года N 297.
5. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 26 мая 2015 года N 298.
6. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 26 мая 2015 года N 299.
7. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков», 2010 г. (в редакции на дату составления отчета).
9. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, май 2019 г.).
10. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры (издание ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2019 г.).
11. Электронный сборник некоммерческой организации «Ассоциация «СтатРиелт» «Корректировки рыночной стоимости жилых зданий и помещений (квартир) по состоянию на 01.01.2020 г.», опубликованный 17.01.2020 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g).
12. www.irn.ru.
13. http://economy.gov.ru.
14. http://www.cbr.ru.
15. maps.yandex.ru.
16. Прочие источники информации указаны по тексту настоящего Отчета.

II. Источники данных о регионе расположения оцениваемого объекта

1. http://sao.mos.ru;

III. Источники данных о рынке недвижимого имущества

2. www.avito.ru;
3. http://kvartira.miel.ru;
4. www.move.su;
5. www.cian.ru;
6. www.irr.ru;
7. www.sob.ru.

IV. Источники данных об анализе рынка оцениваемого объекта

8. https://www.irn.ru/rating/moscow/?segment=areas&param=IS&sort=value&currency=0#begin/.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/324458083 от 09.04.2020 г.;
- Задание на оценку.

Анализ достаточности и достоверности информации

Заказчик не предоставил доступ к объекту оценки для осмотра, в связи с чем осмотр объекта в рамках данного договора не проводился.

Оценщику заказчиком были предоставлены документы, перечисленные в разделе «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки». Вышеперечисленные документы характеризуют количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Исходя из вышеизложенного, необходимо отметить, что Заказчиком был предоставлен неполный перечень информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, однако достаточногодля проведения работ. Информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

Недостающая или дополнительная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика или представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам-аналогам.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Сведения об объекте оценки

Сведения об имущественных и оцениваемых правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Все требования действующего законодательства в отношении документов, которые необходимо предоставить для подтверждения права собственности на объект оценки, выполняются. Заказчиком предоставлены заверенные копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки, оформленные на дату, предшествующую дате оценки. Основанием является Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/324458083 от 09.04.2020 г.

Оценивается право собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55.

У оцениваемого объекта есть обременения в виде запрещения сделок с имуществом, запрета на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, залога в силу закона. Оценка делается в предположении, что оцениваемая квартира не имеет обременений.

Точное описание объекта оценки (сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях)

Заказчик не предоставил доступ к объекту оценки для осмотра, в связи с чем осмотр объекта в рамках данного договора не проводился. Описание объекта составлялось на основании документов, предоставленных Заказчиком, и общедоступной информации, публикуемой в сети Интернет.

Таблица 8

Наименование		Источник информации
Юридическое описание прав		
Собственник	Гаськов А.И., Краснова Ю.А.	выписка из ЕГРН
Правоустанавливающие документы	выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/324458083 от 09.04.2020 г.	
Наличие обременений права	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений, залог в силу закона.	
Местоположение		
Местоположение	1,7 км от станции м. Речной вокзал	https://yandex.ru/maps/213/moscow/
Интенсивность движения транспорта	низкая	
Окружение	жилые дома	
Описание дома		
Материал стен	панельный	https://www.moscowmap.ru/streets/festivalnaya-ulitsa/dom-59-korp-1.html, выписка из ЕГРН
Тип перекрытий	ж/б	
Количество этажей / этаж расположения квартиры	9/5	
Год постройки	1971	
Лифт	есть	
Мусоропровод	есть	
Наличие парковки	н/д	
Оцениваемая квартира		
Количество комнат	2	выписка из ЕГРН
Площадь общая, кв. м	45	
Площадь жилая, кв. м	н/д	

Наименование		Источник информации
Кухня, кв. м	н/д	
Коридор, кв. м	н/д	
Шкаф, кв. м	н/д	
Ванная, кв. м	н/д	
Туалет, кв. м	н/д	
Высота потолка, м	н/д	
Телефон	н/д	-
Наличие газовой колонки	н/д	-
Балкон (лоджия)	н/д	-
Расположение окон	н/д	-
Наличие перепланировки	н/д	-
Внутренняя отделка		
Состояние внутренней отделки	н/д	-
Дополнительные улучшения в квартире	н/д	-
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации	н/д	-
Кухонная плита	н/д	-

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемый объект эксплуатируется как жилое помещение, т. е. квартира.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Реквизиты правообладателя и балансовая стоимость оцениваемого объекта

На 10 апреля 2020 г. правообладателями являются Гаськов А.И., Краснова Ю.А.

Первоначальная и остаточная балансовые стоимости отсутствуют в силу закона.

Описание района расположения объекта оценки

Оцениваемая квартира расположена в САО г. Москвы.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки

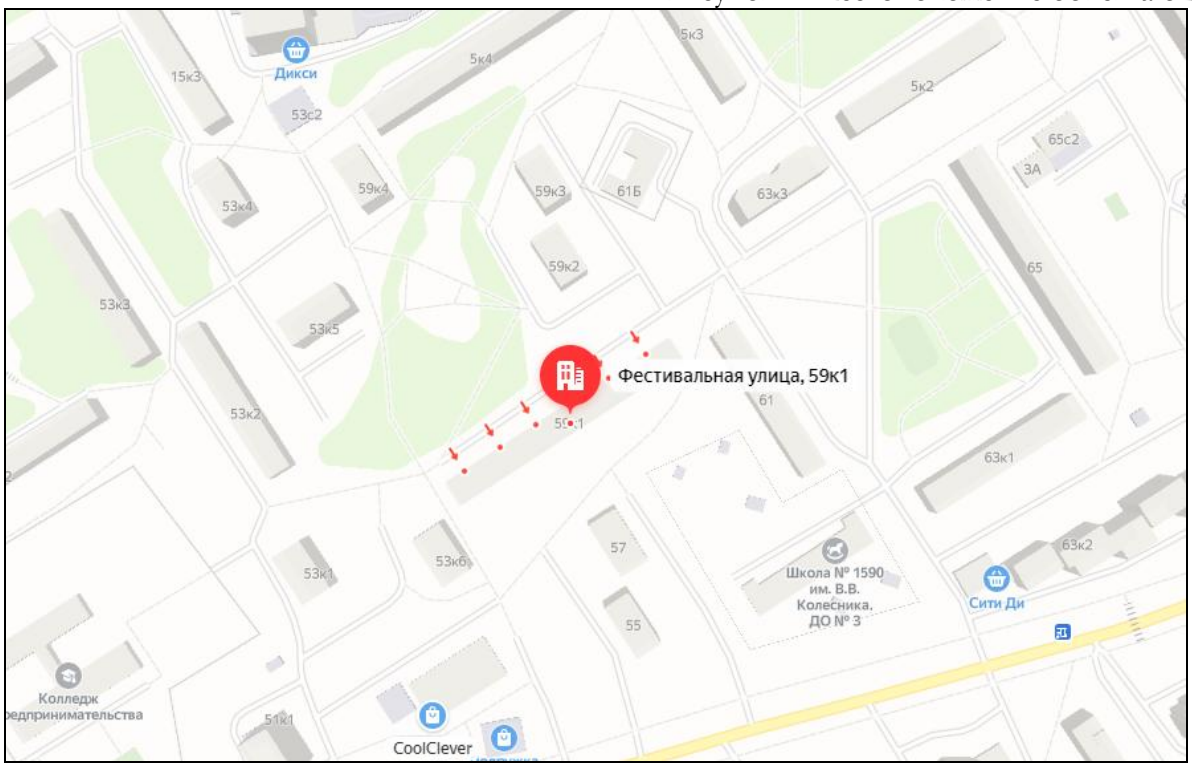
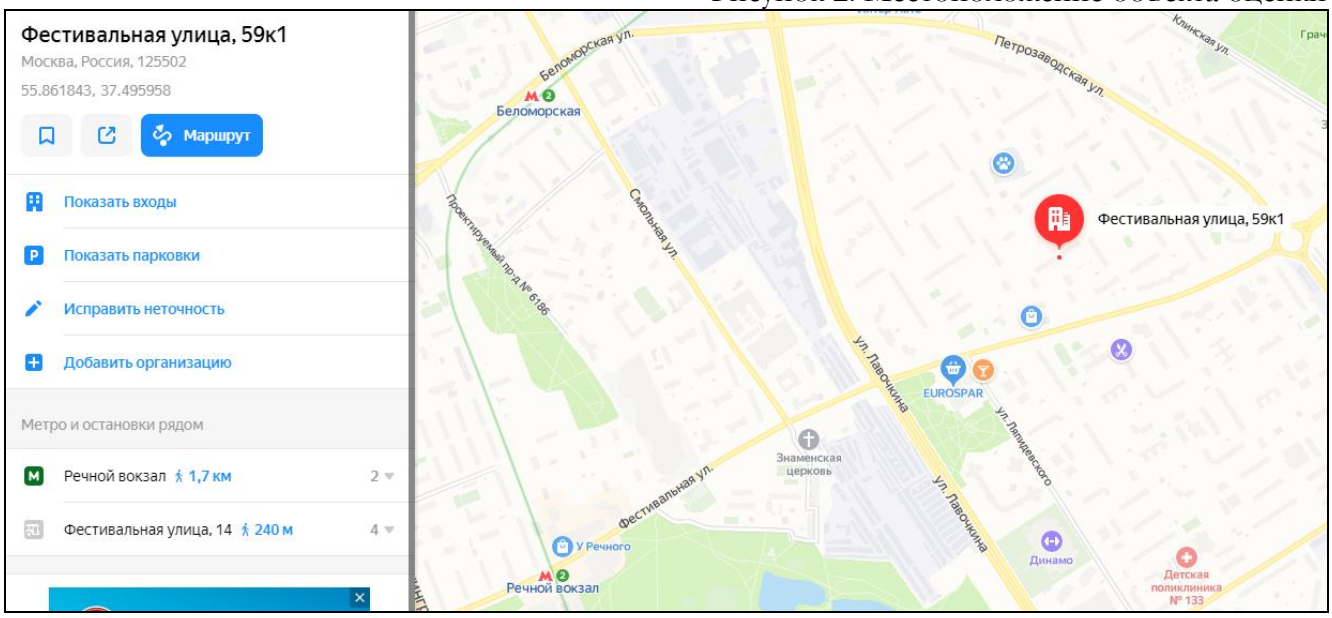


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки



Северный административный округ г. Москвы образован в июне 1991 года в соответствии с новым административно-территориальным делением Москвы. Его границы берут начало от Белорусского вокзала и тянутся до кольцевой автодороги, выходя за пределы городской черты. Западная граница округа проходит по акватории Химкинского водохранилища и линии Окружной железной дороги, восточная - по линии Савеловского направления Московской железной дороги. В настоящее время в состав округа входит 16 районов: Аэропорт, Беговой, Бескудниковский, Войковский, Восточное Дегунино, Головинский, Дмитровский, Западное Дегунино, Коптево, Левобережный, Молжаниновский, Савеловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино, Хорошевский.

Исторически округ сформировался как средоточие крупных промышленных предприятий. Ряд из них основан еще в прошлом веке - ткацкая фабрика им. П. Алексеева, кондитерская

фабрика «Большевик», косметическое объединение «Свобода». В структуре производства представлены почти все отрасли индустрии - основные российские комплексы авиационной промышленности, машиностроение, легкая, пищевая и ювелирная промышленность, производство строительных материалов, полиграфия.

На территории округа находится 23 вуза, в их числе - одно из старейших высших учебных заведений столицы Московская сельскохозяйственная академия имени А.К. Тимирязева. Ее создание в 1865 г. послужило существенным градообразующим фактором.

В округе находятся такие крупные медицинские учреждения, как городская больница им. С.П. Боткина, Центральный институт травмотологии и ортопедии, Всероссийский гематологический центр, МНТК «Микрохирургии глаза», центральный стоматологический институт, Международный центр эндокринологии.

Москвичи и гости столицы могут провести свободное время в живописных зонах отдыха, на территориях спортивных комплексов «Динамо», ЦСКА, в парках, среди которых старинный Петровский парк, Тимирязевский лес, парк Дубки, и др., попытать счастья на Московском ипподроме.

Согласно существующим проектам Северный округ в дальнейшем будет формироваться как территория комплексного освоения, где развернется значительное инженерно-транспортное, жилищное и культурно-бытовое строительство.

Северный округ по праву может быть назван одним из крупнейших культурных центров Москвы. На его территории еще в 1930-х гг. был заложен «город художников», где и сегодня живут и трудятся многие известные мастера. В ряде районов (Аэропорт, Беговой, Левобережный и другие) разместились с давних пор жилищные кооперативы творческих организаций, рядом с нами жили и живут сотни выдающихся ученых, представителей отечественной литературы, кинематографии, театрального и циркового искусства, имена которых известны всей стране.

Экономика

Реальный сектор экономики Северного округа – это 1095 крупных и средних предприятий и около 17,8 тыс. предприятий малого бизнеса, из которых 360 – малые предприятия. Положение в экономике округа характеризуется увеличением роста объема отгруженных товаров (выполненных работ и услуг) собственного производства. В первую очередь это относится к предприятиям таких видов экономической деятельности, как обрабатывающие производства, образование, операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, строительство.

В структуре обрабатывающих производств в округе наибольший удельный вес занимает производство: пищевых продуктов, электрооборудования, целлюлозно-бумажное, металлургическое, текстильное и швейное, а также издательская и полиграфическая деятельность.

Промышленность

На предприятиях, расположенных на территории округа, работают около 500 тыс. человек. С образованием Северного административного округа произошло объединение в рамках одной административно-территориальной единицы целого комплекса предприятий и учреждений, совместно выполнявших общие задачи. Именно здесь, в окружении Центрального Московского аэродрома и Военно-воздушной инженерной академии имени Н.Е. Жуковского, в свое время получили развитие заводы «Знамя труда» (теперь МАПО имени П.В. Дементьева) и «Знамя революции» (теперь МАПО им. И.И. Румянцева), конструкторские бюро СВ. Ильюшина, А.С. Яковлева, А.И. Микояна, П.О. Сухого, научно-исследовательские институты гражданской авиации, «Аэропроект», учебные заведения - Московский авиационный институт имени С. Орджоникидзе и Московский институт инженеров гражданской авиации.

К числу головных в стране учреждений, связанных с развитием научно-технического прогресса, относятся такие, как Научный автомоторный и автомобильный институт (НАМИ), Научный автотракторный институт (НАТИ), НИИ тепловых процессов, часовой, медицинской

промышленности, НИИ Атоммаш, Институт высоких температур и целый ряд других научно-исследовательских учреждений.

В разнообразной по своим направлениям промышленности Северного округа следует отметить ряд известных предприятий, история которых начиналась еще в XIX в. Старейшее из них - ткацкая фабрика имени Петра Алексеева: в 2011 г. исполнилось двести тринадцать лет со времени основания ткацкой мануфактуры в сельце Михалкове. Стали мощными современными предприятиями «Радикон» (бывший чугунолитейный Русского общества братьев Кертинг) и химический завод имени Войкова (основанный братьями Мюр, затем принадлежавший компании «Лепешкин и сыновья»), завод «Изолятор», кондитерская фабрика «Большевик» (бывшая «Сиу»), парфюмерная фабрика «Свобода» (бывшая Ралле), табачная фабрика «Ява».

Из прежних кирпичных заводов выросло современное предприятие строительной промышленности - завод теплоизоляционных и отделочных материалов. Среди предприятий, возникших после расширения территории Москвы или переведенных из центра города, следует отметить Московский ювелирный завод «Кристалл», трубозаготовительный завод и завод торгового оборудования, ряд предприятий пищевой промышленности: хлебозаводы, Лианозовский молочный комбинат, рыбокомбинат и завод по выпуску быстрозамороженных вторых блюд в Бусинове.

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

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

По первой оценке объем ВВП России по итогам 2019 года составил 109,4 трлн руб. При этом реальный рост по отношению к 2018 году составил 1,3%. Напомним, ранее Минэкономразвития оценивало реальный рост ВВП по итогам 2019 года в 1,4%. Кроме того, по оценке МЭР рост ВВП в январе 2020 года замедлился до 1,6% после увеличения на 2,3% в декабре 2019 г.

В январе 2020 г. годовой рост производственной активности несколько замедлился по сравнению с декабрем 2019 года. Темп прироста промышленного производства снизился в основном за счет динамики выпуска в добывающих производствах и электроэнергетике под действием в том числе нехарактерно теплой погоды. Ускорилось снижение грузооборота транспорта, главным образом железнодорожного и трубопроводного. В то же время показатели спроса преимущественно росли. Опережающие индикаторы инвестиционной активности свидетельствовали о сохранении тенденции к росту инвестиций в основной капитал. Потребительские настроения населения по-прежнему были на высоком уровне. Рост оборота розничной торговли ускорился по сравнению с декабрем. Безработица оставалась вблизи исторического минимума, спрос на труд расширялся. Рост реальной заработной платы ускорился, в том числе благодаря замедлению инфляции. По оценкам Банка России, расширение внутреннего спроса, а также ускорение расходования бюджетных средств, в том числе в рамках национальных проектов, будут способствовать увеличению экономической активности, в результате чего прирост ВВП в 2020 г. составит 1,5–2,0%. Значимым риском для прогноза остается ослабление внешнего спроса на фоне возможного замедления роста мировой экономики в связи с распространением коронавируса и другими факторами.

Индекс промышленного производства в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-феврале 2020 г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-феврале 2020 г. - 100,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в январе-феврале 2020 г. - 104,5%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-феврале 2020 г. - 110,2%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в январе-феврале 2020 г. - 103,7%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-феврале 2020 г. - 100,3%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 191,1 млрд. рублей, в январе-феврале 2020 г. - 356,2 млрд. рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2020 г. составил 480,7 млрд. рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. - 957,4 млрд. рублей, или 101,8%.

Жилищное строительство. В феврале 2020 г. возведено 477 многоквартирных домов. Населением построено 21,1 тыс. жилых домов, из них 2,7 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 58,7 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 56,0 тыс.).

Оборот розничной торговли в феврале 2020 г. составил 2 619,8 млрд. рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. – 5 252,5 млрд. рублей, или 103,7%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в январе 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,6 млрд. долларов США (2876,8 млрд. рублей), в том числе экспорт - 29,5 млрд. долларов (1 824,0 млрд. рублей), импорт - 17,0 млрд. долларов (1 052,8 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в январе 2020 г. сложилось положительное, 12,5 млрд. долларов (в январе 2019 г. - положительное, 14,4 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в январе 2020 г. составил 45,8 млрд. долларов США. Экспорт составил 29,8 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 26,6 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 3,2 млрд. долларов. Импорт составил 16,0 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 14,3 млрд. долларов, из государств участников СНГ - 1,7 млрд. долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 3,5 млрд. долларов США (215,6 млрд. рублей), в том числе экспорт - 2,3 млрд. долларов (139,2 млрд. рублей), импорт - 1,2 млрд. долларов (76,4 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в январе 2020 г. сложилось положительное, 1,0 млрд. долларов (в январе 2019 г. - положительное, 1,2 млрд. долларов).

В феврале 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,4%.

В феврале 2020 г. в 26 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав областей) прирост потребительских цен составил 0,5% и более. В наибольшей степени в Республике Коми - на 0,8%, в связи с удорожанием продовольственных товаров на 1,2% и услуг - на 0,9%.

В Москве и Санкт-Петербурге цены за месяц выросли на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 0,6% и 0,9% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2020 г. составил 100,1%, с начала года - 100,3% (в феврале 2019 г. - 100,4%, с начала года - 101,0%).

В феврале 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в феврале 2019 г. - на 0,8%).

Основные экономические и социальные показатели приведены ниже на рисунке.

Рисунок 3

	Январь 2020 г.	В % к		Справочно январь 2019 г. в % к	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот[5] млрд долларов США	46,6	98,5	73,1	94,0	74,8
в том числе:					
экспорт товаров	29,5	95,7	74,6	91,8	75,5
импорт товаров	17,0	103,7	70,6	98,5	73,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	46674	109,1	74,8	106,1	75,6
реальная		106,5	74,5	101,1	74,8

5) В фактически действовавших ценах.

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5[1]	101,3	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8[2]	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8[3]	100,1

1) Первая оценка.
2) Оперативные данные.
3) Оценка.

	Февраль 2020 г.	В % к		Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.	Справочно		
		февралю 2019 г.	январю 2020 г.		февраль 2019 г. в % к		январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г.
					февралю 2018 г.	январю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		103,3	99,4	102,2	103,6	97,3	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	103,1	110,6	103,0	100,9	110,4	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	99,9	94,3	98,1	101,8	91,2	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	197,4	98,6	94,2	96,7	101,7	90,8	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	104,7	99,3	103,7	102,1	97,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	100,9	98,4	101,5	100,3	99,6	99,5
Индекс потребительских цен		102,3	100,3	102,4	105,2	100,4	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,8	99,5	98,9	109,2	100,1	109,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4[4]	93,7	98,4	94,3	96,0	99,7	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	91,4	104,3	93,3	99,9	108,8	97,1

4) Предварительные данные.

Источник информации: https://gks.ru/storage/mediabank/oper-02-2020.pdf.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и 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 начале марта 2020 г. случилось резкое ослабление рубля, что по традиции активизировало спрос на столичную недвижимость. В основном со стороны инвесторов и ипотечников - первые спешили вложить в квадратные метры стремительно обесценивающуюся валюту, вторых стимулировали опасения роста ипотечных ставок. Однако на этот раз ситуация на рынке очень далека от того, что творилось в конце 2014 г. – никаких очередей за квартирами, а цены за месяц прибавили только полпроцента.

Рисунок 4

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Мар 20	Фев 20
Индекс стоимости жилья, Р/м^2	181 836	+0,5%
Индекс стоимости жилья, $/м^2	2 508	-11,9%
Индекс стоимости жилья, €/м^2	2 260	-13,3%

По данным аналитического центра www.irn.ru, в марте 2020 г. стоимость квадратного метра на вторичном рынке Москвы увеличилась в рублях на 0,5% до 181 800 руб. в среднем. Даже в феврале 2020 г. темпы роста цен были выше – тогда метр подорожал на 0,7% в месячном выражении. А в ноябре 2014 г. на фоне девальвации национальной валюты цены на квартиры в Москве выросли сразу на 4,2%. То есть об ажиотаже в стиле предыдущего кризиса пока речи не идет.

Что касается долларовых цен на жилье, то из-за ослабления рубля за март 2020 г. они упали почти на 12% до 2 500 долл. США за «квадрат». Но в целом можно констатировать, что цены на московскую недвижимость окончательно «отвязались» от доллара. Даже в высокобюджетных сегментах. Если в периоды ослабления рубля и в 2014-м, и в 2008 гг., не говоря уже о 1998-м, дорогая недвижимость по темпам роста рублевых цен значительно опережала типовую в связи с тем, что владельцы высокобюджетного жилья пытались индексировать стоимость метра по доллару, то сейчас ничего подобного не наблюдается. Если индекс дешевого жилья, рассчитываемый IRN.RU, в марте 2020 г. увеличился на 0,9%, то дорогого – только на 0,1%.

Вообще, ни один дорогой сегмент не показал в марте 2020 г. выраженного преимущества. Современный монолит-кирпич подорожал на 0,7%, что чуть выше рынка, но почти такую же динамику продемонстрировала современная панель (+0,6%). При этом в лидерах рынка по типам жилья оказались квартиры в типовых кирпичных домах и сталинках, прибавившие в цене 0,9%.

Похожая картина складывается и при рассмотрении динамики цен в разрезе комнатности и географии. Дорогие многокомнатные квартиры подешевели на 0,3%, тогда как наиболее популярные форматы – однушки и двушки – за март 2020 г. подорожали на 0,6% и 0,7% соответственно. В топе рейтинга по географии – демократичный Северо-Восточный округ. Жилье в престижных Западном и Центральном округах подорожало сильнее, чем рынок в среднем, но Северо-Западный и Юго-Западный округа, застроенные дорогим бизнес-классом, по итогам марта 2020 г. ушли в минус.

Рисунок 5

Цены на квартиры по типам домов (www.irn.ru) РУБ USD EUR	Мар 20	Фев 20
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	156 281	+0,6%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	158 315	+0,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	171 830	+0,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	168 819	0,0%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	198 359	+0,9%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	201 444	+0,7%
Все панельные и блочные дома	162 142	+0,6%
Все монолитные и кирпичные дома	189 541	+0,6%

Рисунок 6

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru) РУБ USD EUR	Мар 20	Фев 20
Однокомнатные квартиры	178 892	+0,6%
Двухкомнатные квартиры	180 767	+0,7%
Трехкомнатные квартиры	173 800	+0,5%
Многокомнатные квартиры	185 592	-0,3%

Северо-Западный и Юго-Западный округа, застроенные дорогим бизнес-классом, по итогам марта 2020 г. стали аутсайдерами рынка, а в лидеры вышел демократичный Северо-Восточный округ.

Рисунок 7

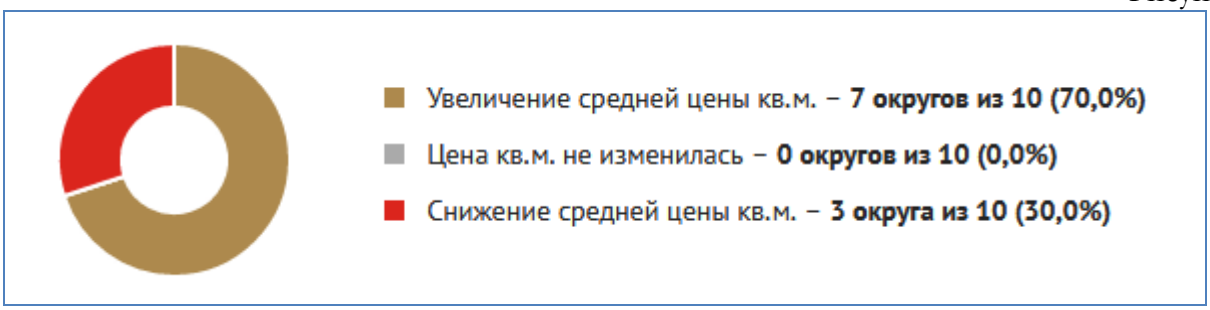


Рисунок 8

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Мар 20	Фев 20
Центральный округ		320 055	+1,2%
Северный округ		178 722	+1,2%
Северо-Восточный округ		161 268	+1,4%
Восточный округ		166 813	+0,8%
Юго-Восточный округ		151 717	0,0%
Южный округ		161 766	+0,8%
Юго-Западный округ		206 534	-0,2%
Западный округ		198 484	+1,3%
Северо-Западный округ		184 422	-0,2%
Все районы за МКАД		136 913	+0,2%

Рисунок 9

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Мар 20	Фев 20
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		302 139	+0,1%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		131 689	+0,9%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		2,29	-0,8%

Рисунок 10

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Мар 20	Фев 20
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жилье	+0,6 %/мес.	0,0%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	1,9 б.деп.	+0,1 б.д.

Рынок недвижимости пока достаточно сдержанно отреагировал на существенное ослабление рубля. Во всяком случае, если сравнивать нынешнюю ситуацию с предыдущими кризисами. Одна из причин относительного спокойствия – снижение доходов населения. Люди стали беднее, чем в 2014 г., и у них банально нет денег на ажиотажные покупки. Напомним, реальные располагаемые доходы населения по итогам 2019 г. составили лишь 92,5% от уровня 2013 г. Кроме того, и курс рубля на этот раз просел далеко не так сильно, как пять лет назад. Одно дело, когда курс падает с 33 руб. за доллар (в начале 2014 г.) до 86 руб. (в конце года, на пике), совсем другое – с 62 до 80 руб. И, конечно, нельзя не упомянуть коронавирус: страх заразить себя и близких, потерять доход из-за ухудшения экономической ситуации в результате пандемии, естественно, негативно влияет на уровень покупательской активности. А учитывая, что с 30 марта 2020 г. в столице вводится жесткий карантин с принудительной всеобщей самоизоляцией, эта активность может упасть почти до нуля.

Описание процесса оценки объекта оценки

Порядок проведения оценочных работ

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Определение наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.
8. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
9. Расчет рыночной стоимости.
10. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
11. Написание отчета об оценке.

Инспекция оцениваемого имущества

Инспекция оцениваемого объекта не производилась.

Определение наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям: юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность, максимальная доходность.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оценщиком был проведен анализ по всем категориям. Получены следующие значения:

Определение факторов наиболее эффективного использования Таблица 9

Критерий	Жилое помещение	Нежилое помещение		
		Торговое	Офисное	Производственно - складское
Юридическая допустимость	Да	Нет	Нет	Нет
Физическая осуществимость	Да	Нет	Нет	Нет
Финансовая осуществимость	Да	Нет	Нет	Нет
Максимальная доходность	Да	Нет	Нет	Нет
Итого	**4**	**0**	**0**	**0**

Фактическое использование объекта оценки полностью соответствует его юридически правомочному использованию (в качестве жилого помещения). Так как оцениваемый объект недвижимости находится в здании, изначально строившемся как жилое, и отвечает всем требованиям, предъявляемым к такого рода строениям, по мнению Оценщика, оцениваемая квартира может быть использованы в качестве жилых объектов. С точки зрения экономической осуществимости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость использования объектов недвижимости, единственно возможным является использование объекта в качестве жилого помещения.

Вывод: Принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемой квартиры является использование в качестве жилого помещения.

Методология проведения оценки

Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно п. 11 ФСО 1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно п. 25 ФСО 1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов»[1].

Описание трех подходов приведено ниже.

[1] «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.

Общее описание основных подходов, применяемых при оценке

Затратный подход

Согласно п. 18 ФСО 1 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

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».

Затратный метод основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$РС = СЗ + ЗЗ \times (1-И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 – (1 – И_{ФИЗ})(1- У_{ФУН})(1 – У_{Э}), \text{ где}$$

РС – рыночная стоимость;
СЗ – стоимость земельного участка;
ЗЗ - затраты на замещение;
$И_{\Sigma}$ - совокупный износ;
$И_{ФИЗ}$ – физический износ;
$У_{ФУН}$ – функциональное устаревание;
$У_{Э}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

При оценке недвижимости применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или затрат на замещение оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценивания и устаревания.

Сравнительный подход

Согласно п. 12 ФСО 1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия

достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО 1 «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно п. 23 ФСО 7 «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

В настоящем исследовании был применен только один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, конструктивным элементам, месторасположению, доходам, которые они приносят, и использованию. Оценка этим подходом является наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам до даты оценки.

Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом или покупателем), либо посредником между ними. Поэтому составление реальной базы данных о совершенных сделках с объектами недвижимости является непростой задачей.

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

Оцениваемый объект представляет собой квартиру. На дату оценки имеется достаточно информации о «продажных» ценах объектов, аналогичных оцениваемому. Следовательно, применение сравнительного подхода возможно.

Доходный подход

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не является «доходным». Цель приобретения подобной квартиры – проживание, а не извлечение дохода. Кроме того, на сегодняшний день существует достаточно информации по сделкам купли-продажи аналогичных квартир, для того, чтобы сделать обоснованное заключение относительно рыночной стоимости объекта оценки. Поэтому, оценщик пришел к выводу о невозможности применения доходного подхода в данном случае.

Затратный подход

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки является небольшой составной частью жилого дома. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объекта оценки отдельно от всего жилого дома следует считать некорректным.

Основная причина не применения данного подхода ссылается на п. 24 ФСО №7 от 25 сентября 2014 г., 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.

Таким образом, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках данного отчета.

Сравнительный подход

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех-семи объектов-аналогов. При подборе необходимо обязательно учитывать период экспонирования объекта-аналога. Он должен совпадать с датой проведения оценки, в противном случае вводится поправка на дату предложения. Также при подборе аналогов следует учитывать, что тип дома, этажность, месторасположения аналогов должны совпадать с данными объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты не являются аналогами по отношению к оцениваемому объекту.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по жилой недвижимости из баз данных сайтов по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценкии, в т.ч.: www.cian.ru, http://realty.yandex.ru и т.д. Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов, наиболее сходных объекту оценки по основным техническим и другим характеристикам (т. е. имеющих минимальное количество отличий).

Подбор аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В данном Отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов квартиры, расположенные в жилых домах, находящихся в районе расположения объекта оценки. Все объекты-аналоги оформлены в собственность. Описание с основными параметрами всех объектов – аналогов приведено далее в таблице.

Объектом оценки в данном случае является двухкомнатная квартира, расположенная на 5-м этаже 9-ти этажного панельного дома. Общая площадь квартиры составляет 45 кв. м.

Объекты-аналоги анализируются по следующим элементам сравнения.

- дата продажи;
- передаваемые права;
- возможность торга;
- местоположение;
- удаленность от станции метро;
- тип дома;
- тип перекрытия;
- год постройки;
- этажность/этаж;
- площадь объекта;
- состояние оцениваемого объекта.

Обоснование корректировок

Рыночные условия (дата продажи)

Анализ приводимых в Отчете данных основывается на информации, полученной на 10 апреля 2020 года. В результате телефонных разговоров с представителями продавцов было выяснено, что все объекты-аналоги продавались на открытом вторичном рынке на дату оценки (10 апреля 2020 г.) по ценам, указанным ниже в таблице и в принт-скринах объявлений, приведенных в Приложении. Соответственно, корректировка по данному параметру в стоимости объектов-аналогов не вводилась.

Передаваемые права

Объект оценки и все объекты – аналоги имеют одинаковую форму права. Соответственно, корректировка по данному параметру в стоимости объектов-аналогов не вводится.

Возможность торга

Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. В данном случае корректировка на торг определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры» (издание ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2019 г.). Фрагмент представлен на рисунке ниже.

Рисунок 11

Таблица 145

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 2. Массовое жилье советской постройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,2%	4,2%	8,2%

В результате беседы с представителями продавцов объектов-аналогов было выяснено, что при продаже всех объектов-аналогов возможен торг. Следовательно, в стоимости всех объектов-аналогов вводится средняя понижающая корректировка в размере 6,2%.

Местоположение

Объект оценки и все объекты – аналоги расположены в районе станции метро «Речной вокзал». Поэтому корректировка по данному параметру в стоимости всех объектов-аналогов не вводится.

Удаленность от станции метро

Объект оценки и все объекты – аналоги находятся на расстоянии 1,5-1,9 км от станции метро «Речной вокзал». Поэтому корректировка по данному параметру в стоимости всех объектов-аналогов не требуется.

Тип дома

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в панельных домах. Таким образом, корректировки в стоимости всех объектов – аналогов по данному параметру не вводятся.

Тип перекрытия

Объект оценки имеет железобетонное перекрытие, как и все объекты-аналоги. Таким образом, корректировка по данному параметру сравнения в стоимости всех объектов-аналогов не вводится.

Год постройки

Объект оценки построен в 1971 году. Все объекты-аналоги находятся в домах 1967 и 1968 годов постройки. Таким образом, введение корректировок по данному параметру в стоимости объектов-аналогов не требуется.

Этажность/этаж

Оцениваемая квартира и все квартиры-аналоги расположены в многоэтажных жилых домах. Таким образом, корректировка по данному параметру сравнения в стоимости всех объектов-аналогов не вводится.

Оцениваемый объект расположен на среднем этаже, как и все объекты-аналоги. Таким образом, введение корректировок по данному параметру в стоимости объектов-аналогов также не требуется.

Площадь

Площадь оцениваемого объекта составляет 45 кв. м. Объекты-аналоги имеют сопоставимые площади с оцениваемой квартирой и составляют от 44,3 кв. м до 46 кв. м, поэтому введение корректировки в стоимости данных объектов-аналогов не требуется.

Состояние оцениваемого объекта

Оценщик не располагает данными по состоянию и уровню отделки объекта оценки. В данном случае корректировка в стоимости всех объектов-аналогов не вводится, а рыночная стоимость по данному параметру усредняется.

Согласование – это процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество корректировок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило.

Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Для определения степени воздействия на определенный признак других варьирующих признаков используется понятие «вариация».

Вариация — различие значений какого-либо признака у разных единиц совокупности за один и тот же промежуток времени. Причиной возникновения вариации являются различные условия существования разных единиц совокупности. Вариация необходимое условие существования и развития массовых явлений. По степени вариации можно судить об однородности совокупности, устойчивости значений признака, типичности средней, о взаимосвязи между какими-либо признаками.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$V = (\sigma / \bar{x}) * 100\%, \text{ где}$$

σ - среднее квадратическое отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое значение.

По величине коэффициента вариации можно судить о степени вариации, а, следовательно, об однородности состава совокупности. Чем больше величина, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем менее однородна совокупность по составу.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- <17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- 35–40% – недостаточно однородная;
- 40–60% – это говорит о большой колеблемости совокупности.

Коэффициент вариации в данном случае не рассчитывается, поскольку в силу недостаточности данных по техническим параметрам объекта оценки, корректировки вводятся только по известным параметрам, по неизвестным параметрам корректировка усредняется. Для определения итоговой стоимости возможно использование среднеарифметического значения скорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, составила 7 546 860 руб. Рыночная стоимость соответствует диапазону рыночных цен, представленных в обзоре выше.

Таблица 10

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 65	г. Москва, ул. Лавочкина, д. 48, кор. 1	г. Москва, ул. Фестивальная, д. 24
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/227906160/, +7 965 228-90-99	https://www.cian.ru/sale/flat/228516396/, +7 967 097-60-21	https://www.cian.ru/sale/flat/223510580/, +7 495 777-54-77
Цена объекта, руб.		7 950 000	8 690 000	7 700 000
Площадь объекта, кв. м	45,0	46,0	44,3	46,0
Стоимость 1 кв. м, руб.		172 826	196 163	167 391
Дата продажи	апрель 2020 г.	апрель 2020 г.	апрель 2020 г.	апрель 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		172 826	196 163	167 391
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		172 826	196 163	167 391
Условия продажи		торг	торг	торг
Корректировка		-6,2%	-6,2%	-6,2%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Местоположение	м. Речной вокзал	м. Речной вокзал	м. Речной вокзал	м. Речной вокзал
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Удаленность от станции метро, км	1,7	1,9	1,5	1,8
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Тип перекрытия	ж/б	ж/б	ж/б	ж/б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Год постройки	1971	1968	1967	1967
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Этажность	9	9	9	9
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Этаж	5	2	3	7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Площадь объекта, кв. м	45,0	46,0	44,3	46,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Состояние объекта	н/д	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		162 111	184 001	157 013
Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб.	167 708			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	7 546 860			

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные методы. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

• метод математического взвешивания;

• метод анализа иерархий (МАИ).

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. В данном отчете используется метод математического взвешивания.

С помощью сравнительного подхода рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов. При развитом рынке стоимость, полученная сравнительным подходом, в наибольшей степени отражает рыночную оценку стоимости объекта.

Обоснование невозможности применения доходного и затратного подходов представлено выше в Отчете.

Присвоенные удельные веса представлены в таблице ниже.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки составляет:

Таблица 11

Подход	Полученный результат, руб.	Удельный вес	Взвешенный результат, руб.
Затратный	-	0	-
Сравнительный	7 546 860	1	7 546 860
Доходный	-	0	-
Итого			7 546 860
Итого округленно, руб.			7 547 000

Итоговое заключение о стоимости

Итоговая рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55, - по состоянию на дату оценки составляет округленно:

7 547 000 (Семь миллионов пятьсот сорок семь тысяч) рублей.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета), Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», 2010 г. (в редакции на дату составления отчета).

Генеральный директор Н. С. Вьюшина

Оценщик: С. Н. Магадеева

13.04.2020 г.

Приложения

1. Задание на оценку

Приложение № 139 от 10 апреля 2020 г.
к договору №2/17 от 31 мая 2017 г.
Задание на оценку

Объект оценки	- квартира общей площадью 45 кв.м, объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к.1, кв.55
Правообладатель объекта оценки	Гаськов А.И., Краснова Ю.А.
Состав объекта	В составе объекта оценки отсутствуют прочие объекты, влияющие на итоговую рыночную стоимость.
Характеристики объекта оценки	Характеристики объекта оценки приведены в выписке из ЕГРН.
Имущественные права на объект оценки	Собственность. Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оцениваемое право – право собственности. Оценка выполняется в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Отчёт может быть использован для судопроизводства и не может быть документом доказательного значения для целей совершения иных сделок. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и приложением к нему. Рыночная стоимость, определённая в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид стоимости	Рыночная стоимость В ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие–либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей–либо стороны не было; • платёж за объект оценки выражен в денежной форме».
Дата оценки	10 апреля 2020 г.
Срок проведения оценки	Оценка проводится в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента предоставления документов и подписания настоящего Приложения.

Сведения о лицах, которые будут проводить оценку	Оценщик - Магадеева Светлана Наильевна. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1009 от 29.05.2017 Оценщик является членом НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», расположенного по адресу: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №002655-1 от 30.01.2018 г. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО "Абсолют Страхование", полис №022-073-003261/19 от 17.04.2019 г., период страхования с 05.05.2019 г. по 04.05.2020 г. Профессиональная ответственность компании застрахована в ООО "Абсолют Страхование", полис №022-073-003260/19 от 17.04.2019 г., период страхования с 15.05.2019 г. до 14.05.2020 г.
Требования к отчету	Оценщик предоставляет Заказчику одно экспертное заключение в форме письменного отчета в двух экземплярах на русском языке. Отчет должен быть составлен в соответствии с требованиями ст.11 и ст.12 Федерального закона "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 20.07.1998г. с последующими изменениями и дополнениями, и Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299.
Стоимость работ	Стоимость работ по настоящему Договору составляет 5 000 (Пять тысяч) рублей 00 копеек., НДС не облагается.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчёт об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями: 1. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчёта Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Оценщика. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведён анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений. 6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 7. Отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 10. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 11. Стоимость услуг 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. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. 14. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. 15. Оценка выполняется в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав. 16. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчёта об оценке.

Оценщик приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость	Итоговая величина указывается в виде одного значения. Оценщик не приводит своё суждение о границах интервала.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Нет

Заказчик:

Публичное акционерное общество "Совкомбанк"
156000, г. Кострома, проспект Текстильщиков, д. 46
ИНН/КПП 4401116480/440101001
в Отделении по Костромской области ГУ ЦБ РФ по Центральному федеральному округу
к/с 30101810300000000743
БИК 043469743

Сомов
Начальник

Оценщик:

ООО "НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА"
117218, г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, корп. 1, этаж 4, пом. I, ком. 19, 20
ИНН/КПП 7727318720/772701001
р/с 40702810010000130102
в АО "Тинькофф Банк"
к/с 30101810145250000974
БИК 044525974

Вьюшина Н.С.
Генеральный директор

2. Сопроводительная документация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА»

г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, корп. 1

тел./факс: (495) 735–40-29
e-mail: 7354029@bk.ru
www.ocenka-npo.ru

Запрос о предоставлении документов для оценки квартиры

Для проведения работ по оценке квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 59, к. 1, кв. 55 , в соответствии с договором на оказание услуг №2/17 от 31.05.2017 г. и приложением №139 от 10 апреля 2020 г., необходимо предоставить копии следующих документов и нижеследующую информацию:

1. свидетельство о государственной регистрации права собственности или договор купли-продажи, дарения, мены, прочие правоустанавливающие документы;
2. документы, выданные органами (организациями), осуществляющими технический учет и инвентаризацию недвижимости, в том числе:
    1. экспликация;
    2. поэтажный план;
3. иные документы, из которых может быть получена информация об объемно-планировочных решениях оцениваемых улучшений.

Исполнитель ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА»
_____/Магадеева С.Н./

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА»

г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, корп. 1, этаж 1, пом. I, ком. 19, 20

тел./факс: (495) 735–40-29
e-mail: 7354029@bk.ru
www.ocenka-npo.ru

Акт приемки-передачи документов от 10.04.2020 г.

В соответствии с Приложением №139 от 10.04.2020 г. к договору на оказание услуг по оценке №2/17 от 31 мая 2017 г., для проведения работ по оценке квартиры, заказчик ПАО «Совкомбанк» предоставил нижеследующую документацию:

№ п/п	Документы, запрошенные у Заказчика	Отметка о предоставлении / непредоставлении документа	Причина непредоставления документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности или выписка из ЕГРН, договор купли-продажи, дарения, мены, прочие правоустанавливающие документы	+	
2	Документы, выданные органами (организациями), осуществляющими технический учет и инвентаризацию недвижимости		
2.1	экспликация	-	отсутствует у Заказчика
2.2	поэтажный план	-	отсутствует у Заказчика
3	иные документы, из которых может быть получена информация об объемно-планировочных решениях оцениваемых улучшений	-	не обязательны

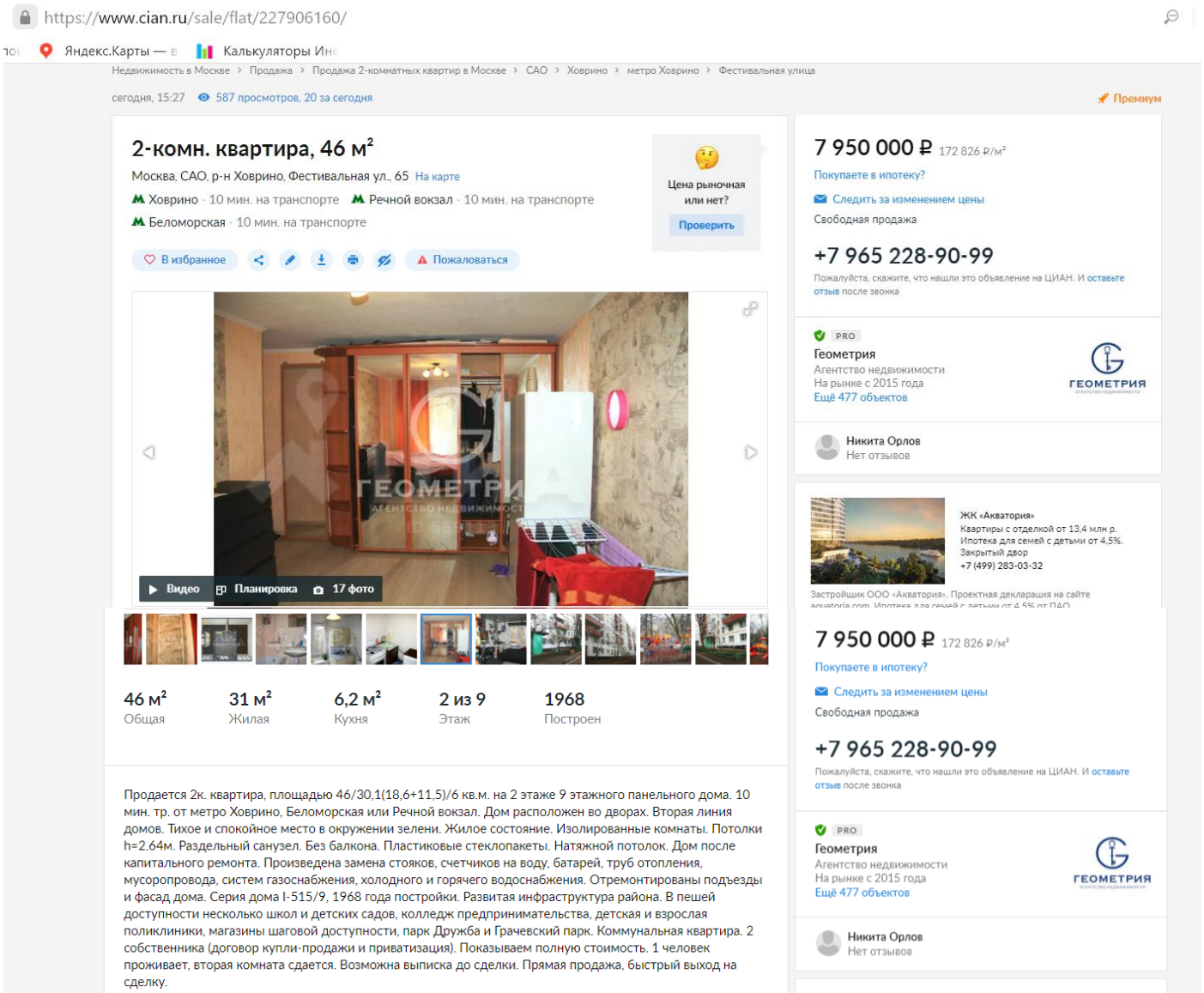
Представитель ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА»

Представитель Заказчика / Заказчик

3. Принт-скрины

Некоторые данные (например, площадь, стоимость, точный адрес и т. д.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

Вся информация по объектам – аналогам действительна на дату оценки. Однако, если представитель продавца будет сообщать иную информацию на другую дату, отличную от даты оценки, то данная информация будет считаться недействительной, так как она появилась после даты оценки. Также оценщик не несет никакой ответственности за недостоверную информацию.



https://www.cian.ru/sale/flat/228516396/

Яндекс.Карты — в Калькуляторы Ин

Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › САО › Ховрино › метро Ховрино › улица Лавочкина

8 апр, 02:08 892 просмотра, 32 за сегодня Топ

2-комн. квартира, 44,3 м²

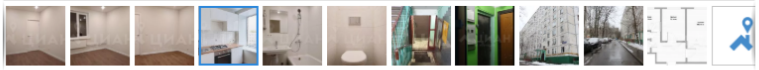
Москва, САО, р-н Ховрино, ул. Лавочкина, 48К1 На карте

Беломорская · 11 мин. пешком Ховрино · 3 мин. на транспорте

Речной вокзал · 15 мин. пешком

В избранное Пожаловаться





Доступен 3D тур квартиры!

44,3 м²	27,8 м²	6 м²	3 из 9	1967
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

Продается двухкомнатная квартира с новым капитальным ремонтом! Звоните, чтобы мы устроили вам 3D-тур! Вы можете прогуляться по квартире не выходя из дома!

Характеристики квартиры: В квартире две просторные комнаты, уютная кухня. Во всей квартире выполнен качественный капитальный ремонт, установлены пластиковые окна, натяжные потолки, выровнены стены, наклеены обои под покраску и окрашены в нейтральный цвет, уложен ламинат, в санузле новый кафель и сантехника. Во всей квартире установлены новые межкомнатные двери. Установлен кухонный гарнитур с варочной панелью и духовым шкафом.

Окружение: Доброжелательные соседи. Подъезд в хорошем состоянии, благоустроенный двор с детской площадкой. Парковка во дворе. Удобное транспортное сообщение, ближайшее метро Беломорская - 11 мин пешком. Район зеленый, обжитой. Развитая инфраструктура: в радиусе 500 метров продуктовые магазины, рестораны, кафе, аптеки, почта, банки. Школы, детские сады, спортивные центры и фитнес-клубы, недалеко от дома. Рядом Парк Дружба - отличное место для прогулок с детьми.

О собственниках: 1 собственник, чистая продажа, квартира свободна, никто не прописан. Полная сумма в договоре. Ключи передаются в день совершения сделки. Принимаем к оплате материнский капитал! Готов пакет документов для ипотеки, при необходимости помогаем с одобрением ипотеки.

О доме

По данным ЦИАН

Год постройки	1967
Строительная серия	II-49
Тип дома	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	8
Лифты	1 пассажирский
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Парковка	Наземная
Мусоропровод	Есть
Газоснабжение	Центральное

ЦИАН.ИПОТЕКА

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%

Ипотека онлайн

8 690 000 ₽ 196 163 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 967 097-60-21

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

Написать сообщение

PRO

BERI

Агентство недвижимости

На рынке с 2017 года

Ещё 11 объектов

Юрий Швин

Нет отзывов



Городские резиденции Spires

Квартиры от 14,5 млн руб. Собственные террасы. Панорамные окна. 5 мин. от Кутузовского пр-та.

+7 (495) 023-85-16

8 690 000 ₽ 196 163 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 967 097-60-21

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

Написать сообщение

PRO

BERI

Агентство недвижимости

На рынке с 2017 года

Ещё 11 объектов

Юрий Швин

Нет отзывов



Городские резиденции Spires

Квартиры от 14,5 млн руб. Собственные террасы. Панорамные окна. 5 мин. от Кутузовского пр-та.

+7 (495) 023-85-16

Проектная декларация на сайте застройщика Tekta Group spires.ru/documents

+7 967 097-60-21

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

Написать сообщение

PRO

BERI

Агентство недвижимости

На рынке с 2017 года

Ещё 11 объектов

Юрий Швин

Нет отзывов



Городские резиденции Spires

Квартиры от 14,5 млн руб. Собственные террасы. Панорамные окна. 5 мин. от Кутузовского пр-та.

+7 (495) 023-85-16

https://www.cian.ru/sale/flat/223510580/

Яндекс.Карты — в Калькуляторы Ин

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК + Разместить объявление

Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › САО › Ховрино › метро Речной вокзал › Фестивальная улица

вчера, 21:26 2 992 просмотра, 9 за сегодня ₽ Платное

2-комн. квартира, 46 м²

Москва, САО, р-н Ховрино, Фестивальная ул., 24 На карте

Речной вокзал · 13 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться

ЦИАН.ИПОТЕКА

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%

Ипотека онлайн



20 фото



46 м²	31,1 м²	6,4 м²	7 из 9
Общая	Жилая	Кухня	Этаж

Арт. 25419777 Продается 2- х комнатная квартира с изолированными комнатами, без перепланировок. Свободная продажа, юридически и физически свободна. Один взрослый собственник, ДКП более пяти лет. Возможна ипотека. Обжитой район, развитая инфраструктура, удобное транспортное сообщение. Возможен торг.

7 700 000 ₽ 167 391 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 495 777-54-77

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

PRO

МИЭЛЬ

Агентство недвижимости

На рынке с 1990 года

Ещё 2624 объекта

МИЭЛЬ офис в Строгинской Пойме

Нет отзывов



ЖК «Движение Тушино»

Купи апартаменты, не выходя из дома. Скидка при онлайн-бронировании! Апартаменты рядом с метро. Надежное инвестирование. м.Тушинская, м.Спартак

+7 (495) 023-68-36

Акция до 15.04.2020, подробности и проектная деклар

7 700 000 ₽ 167 391 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 495 777-54-77

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

PRO

МИЭЛЬ

Агентство недвижимости

На рынке с 1990 года

Подробно о доме

Год постройки:	1967	Назначение:	Жилой
Тип дома:	Панельный	Серия дома:	II-49
Этажей:	9	Квартир в доме:	215
Высота этажа:	264+ см.	Общая площадь дома:	10 616 кв.м.
Жилая площадь дома:	7 227 кв.м.	Подъездов:	6
Лифт:	1 пассажирский	Мусоропровод:	есть

4. Документы Заказчика

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.04.2020 № 99/2020/324458083			
Кадастровый номер:		**77:09:0001011:9383**	

Номер кадастрового квартала:	**77:09:0001011**
Дата присвоения кадастрового номера:	**27.05.2012**
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	**Инвентарный номер: 55**
Адрес:	**125502 Москва, р-н Ховрино, ул Фестивальная, д 59, корп 1, кв 55**
Площадь:	**45**
Назначение:	**Жилое помещение**
Наименование:	**Жилое помещение**
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	**Этаж № 5**
Вид жилого помещения:	**Квартира**
Кадастровая стоимость, руб.:	**5456152.35**

Государственный регистратор		**ФГИС ЕГРН**
полное наименование должности	**подпись**	**инициалы, фамилия**

М.П.

Помещение
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.04.2020 № 99/2020/324458083			
Кадастровый номер:		77:09:0001011:9383	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0001011:1064
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	**данные отсутствуют**
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	**данные отсутствуют**
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	**данные отсутствуют**

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	**данные отсутствуют**
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	**данные отсутствуют**

Государственный регистратор		**ФГИС ЕГРН**
полное наименование должности	**подпись**	**инициалы, фамилия**

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.04.2020 № 99/2020/324458083			

Кадастровый номер:	77:09:0001011:9383

Статус записи об объекте недвижимости:	**Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"**
Особые отметки:	**Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.**
Получатель выписки:	**Каримова Екатерина Николаевна**

Государственный регистратор		**ФГИС ЕГРН**
полное наименование должности	**подпись**	**инициалы, фамилия**

М.П.

Раздел 2

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

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.04.2020 № 99/2020/324458083				
Кадастровый номер:			**77:09:0001011:9383**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Гаськов Андрей Иванович; Краснова Юлия Александровна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Совместная собственность, № 77-77-03/102/2013-048 от 08.11.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.МОСКВА, ФЕСТИВАЛЬНАЯ УЛ., дом 59, кор.1 кв. 55, кад.№ 77:09:0001011:9383, квартира из 2 комнат, назначение: жилое, общая площадь 45 кв. м, этаж 5
		дата государственной регистрации:		02.06.2017
		номер государственной регистрации:		77:09:0001011:9383-77/015/2017-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете (и/п от 19.08.2016

			№22816/16/77009-ИП, на основании и/л ФС№001886987 от 11.08.2016, Савеловского районного суда по делу №2-100/2016) от 18.05.2017, выдавший орган: Головинский ОСП УФССП России по Москве, спи С.И.Дунаева
	3.1.2.	вид:	Залог в силу закона, г.МОСКВА, ФЕСТИВАЛЬНАЯ УЛ., дом 59, кор.1 кв. 55, кад.№ 77:09:0001011:9383, квартира из 2 комнат, назначение: жилое, общая площадь 45 кв. м, этаж 5
		дата государственной регистрации:	08.11.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-03/102/2013-057
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2033
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Нордеа Банк", ИНН: 7744000398
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 31.10.2013
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		**ФГИС ЕГРН**
полное наименование должности	**подпись**	**инициалы, фамилия**

М.П.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

4 (Четыре) листа

Копия верна.

Начальник УРПЗ ДРР ПАО «Совкомбанк» Для документов Сомов

(должность) (подпись) (расшифровка)

10 апреля 2020 г.

М.П.

5. Документы Оценщика


НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
Магадеева
Светлана Наильевна
Паспорт выдан: Дедовским отделением милиции УВД Истринского района Московской области
Зарегистрирована: Московская обл., Истринский р-н., дер. Новинки, д .45
Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»
Свидетельство № 1009
Дата выдачи: 29 мая 2017 г.
Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.
"Деловой Союз Оценщиков"
МОСКВА

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002655-1 «30» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Магадеевой Светлане Наильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «30» января 2018 г. № 44

Директор А.С. Вункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «30» января 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-30/003 ФНС РФ, ТЗ № 141. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-003261/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003261/19 от 17.04.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Магадеева Светлана Наильевна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***143581, Московская область, Истринский район, д. Новинки, д. 45***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***1 000 000 (Один миллион) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***1 000 000 (Один миллион) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***2 300 (Две тысячи триста) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «05» мая 2019 г. по «04» мая 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

_____ *(Поталова Е.Ю.)*

м.п.
«17» апреля 2019г.

Страхователь:
Магадеева Светлана Наильевна

_____ *(Магадеева С.Н.)*

«17» апреля 2019г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728176835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-003260/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003260/19 от 17.04.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***117218, г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, корп. 1, этаж 4, пом. I, ком. 19, 20***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***7 000 (Семь тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «15» мая 2019 г. по «14» мая 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«17» апреля 2019г.

Страхователь:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Вьюшина Н.С.)*
м.п.
«17» апреля 2019г.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
58 (Пятьдесят восемь) листов.



Н. С. Вьюшина