



ООО «Атлант Оценка»
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14
Тел: +7 (495) 975-98-15 E-mail: info@atlant-mos.ru
Web: www.atlant-mos.com;
www.kadastr-rf.ru

ОГРН 1107746110053 от 19.02.2010 г.
ИНН 7723748640 / КПП 772201001
Р/с 4070281090000033517 в Филиале № 7701
Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
К/с 30101810345250000745
БИК 044525745

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»

М. П.

Д. К. Степанов



ОТЧЕТ № АО-437/20

Об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объекта
недвижимости: двухкомнатной квартиры, общей площадью 44,8 кв.
м, расположенной по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул.
им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256

Заказчик: АО «Газпромбанк»

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 22 июня 2020 года

Дата составления отчета: 22 июня 2020 года

Москва 2020

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки № 1543 от 20 марта 2020 года оценщик ООО «Атлант Оценка» произвел определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта недвижимости: двухкомнатной квартиры, общей площадью 44,8 кв. м, расположенной по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256. Оценка рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки была произведена по состоянию на 22 июня 2020 года.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611; ФСО №9 «Оценка для целей залога» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 г. № 327.

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

Итоговая величина рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, общей площадью 44,8 кв. м, расположенной по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256, по состоянию на 22 июня 2020 года, составляет:

2 242 778 (Два миллиона двести сорок две тысячи семьсот семьдесят восемь) рублей

Ликвидационная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 44,8 кв. м, расположенной по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256, по состоянию на 22 июня 2020 года, составляет:

1 868 234 (Один миллион восемьсот шестьдесят восемь тысяч двести тридцать четыре) рубля

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

С уважением,
Генеральный директор



Степанов Д. К.

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
2.1 Задание на оценку	6
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1 Сведения о Заказчике	8
3.2 Сведения об Оценщике	8
4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
4.2 Термины и определения	11
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.1 Описание местоположения объекта оценки.....	13
5.1.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
5.1.2 Описание города Волгоград.....	15
5.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
5.3 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения.....	20
5.3.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	20
5.3.2 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):	20
5.3.3 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):.....	21
5.3.4 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):.....	21
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
6.1 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.....	22
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	30
6.2.1 Тенденции рынка недвижимости 2020.....	30
6.2.2 Обзор рынка недвижимости г. Волгограда.....	33
6.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	35
6.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	36
6.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, НАПРИМЕР, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	39
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	40
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	40
7.2 Общие понятия оценки	40
7.3 Этапы процесса оценки	41
7.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	42
7.5 Анализ применимости подходов	42
7.5.1 Затратный подход.....	43
7.5.2 Сравнительный подход.....	43
7.5.3 Доходный подход.....	44
7.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	44
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
8.1 Методология сравнительного подхода.....	45
8.2 Подбор и описание объектов-аналогов.....	48
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	50
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	52
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	60
11 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	63

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке № 1543 от 20 марта 2020 года, заключенный между Заказчиком – АО «Газпромбанк» и Исполнителем – ООО «Атлант Оценка».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹	
Объект оценки	Двухкомнатная квартира, общей площадью 44,8 кв. м, расположенная по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256
Площадь, кв. м	44,80
Количество комнат	2
Этаж расположения	8
Материал стен дома, в котором расположена квартира	Монолитный
Проект дома	Индивидуальный
Год постройки жилого дома, в котором расположена квартира	2019
Местоположение	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256
Имущественные права	Право требования
Оцениваемые права	Право требования
Субъект права	Седлев Андрей Александрович Паспорт серии 18 12 № 806329, выдан Территориальным пунктом УФМС России по Волгоградской области в ст-це Алексеевская «12» декабря 2013 года Код подразделения 340-009
Существующие обременения или ограничения	Ипотека в силу закона

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1. 2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)
Сравнительный подход	2 242 778 (Два миллиона двести сорок две тысячи семьсот семьдесят восемь) рублей
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:	
2 242 778 (Два миллиона двести сорок две тысячи семьсот семьдесят восемь) рублей	
Итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки:	
1 868 234 (Один миллион восемьсот шестьдесят восемь тысяч двести тридцать четыре) рубля	

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (см. Приложение №1), а также с сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/>), сайта Застройщика ЖК «Новый Свет» (<https://novyy-svet.sinara-development.ru/>) и в результате проведения визуального осмотра

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объектов, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. 1

Объект оценки	Двухкомнатная квартира, общей площадью 44,8 кв. м, расположенная по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Двухкомнатная квартира, общей площадью 44,8 кв. м, расположенная по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право требования
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для суда Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, ликвидационная стоимость В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., 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, то есть 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». Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях,

	когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Применяемые стандарты оценки	-ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, -ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, -ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; -ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611; -ФСО №9 «Оценка для целей залога» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 г. № 327 -Стандарты и правила Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков «Свод стандартов оценки» (ССО РОО 2015), утвержденные Советом РОО 23.12.2015 г.
Дата оценки	22 июня 2020 года
Дата осмотра объекта оценки	22 июня 2020 года
Дата составления отчета	22 июня 2020 года
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют	Доступ в оцениваемый объект недвижимости не предоставлен
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не привлекались
Срок проведения оценки	22 июня 2020 – 22 июня 2020 года
Форма Отчета	Письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка)	69,5725 руб.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3. 1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное и сокращенное наименование	Акционерное общество «Газпромбанк»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700167110
Дата присвоения ОГРН	28.08.2002
Место нахождения юридического лица	117420, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НАМЁТКИНА, 16, 1

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Гринченко Александр Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 12.10.2015 г., регистрационный №009656
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 772402306855 от 05.06.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Гринченко А.С.) застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-013699/20 сроком действия с 10.01.2020 г. по 09.01.2021 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Местонахождение Оценщика	111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, строение 10, 5 этаж, помещение 1, комната 2
Контактный номер телефона	+7(495)133-90-80
Адрес электронной почты	info@atlant-mos.ru
Степень участия в оценке	сбор информации об объекте оценки анализ рынка объекта оценки расчет рыночной стоимости объекта оценки формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746110053
Дата присвоения ОГРН	19.02.2010 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.
4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.
10. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.
11. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
12. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
13. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.
14. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
16. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

17. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

18. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

19. Осмотр внутри квартиры не был произведен, поскольку заказчиком не был предоставлен доступ в квартиру. Фактическая планировка оцениваемой квартиры и состояние внутренней отделки принимается по предоставленному Заказчиком Договору № СДО-1097/18-01/5-8/4 участия в долевом строительстве 16.08.2018 г.

20. В рамках настоящего Отчета оценке подлежат права требования на квартиру, основные характеристики которой определялись в соответствии с Договором № СДО-1097/18-01/5-8/4 участия в долевом строительстве 16.08.2018 г., предоставленным Заказчиком, так как документы технической инвентаризации на квартиру отсутствуют / не предоставлены оценщику. К таким характеристикам относятся: номер квартиры и общая площадь. Общей площадью квартиры в данном случае является проектная площадь без учета летних помещений (проектная площадь квартиры – предполагаемая площадь согласно планировке строящегося объекта, которая подлежит уточнению в ходе дополнительных обмеров по итогам окончания строительства).

21. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

Допущения при оценке для целей залога

Использование прогнозных данных заказчика или собственника объектов оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объектов оценки.

Все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объекты оценки иному лицу.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объектов оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.

Проведение оценки объектов оценки в предположении их использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611;
6. ФСО №9 «Оценка для целей залога» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 г. № 327;
7. Стандарты и правила Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков «Свод стандартов оценки» (ССО РОО 2015), утвержденные Советом РОО 23.12.2015 г.

Использование стандартов СРО «РОО» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

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.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – 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.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256.

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

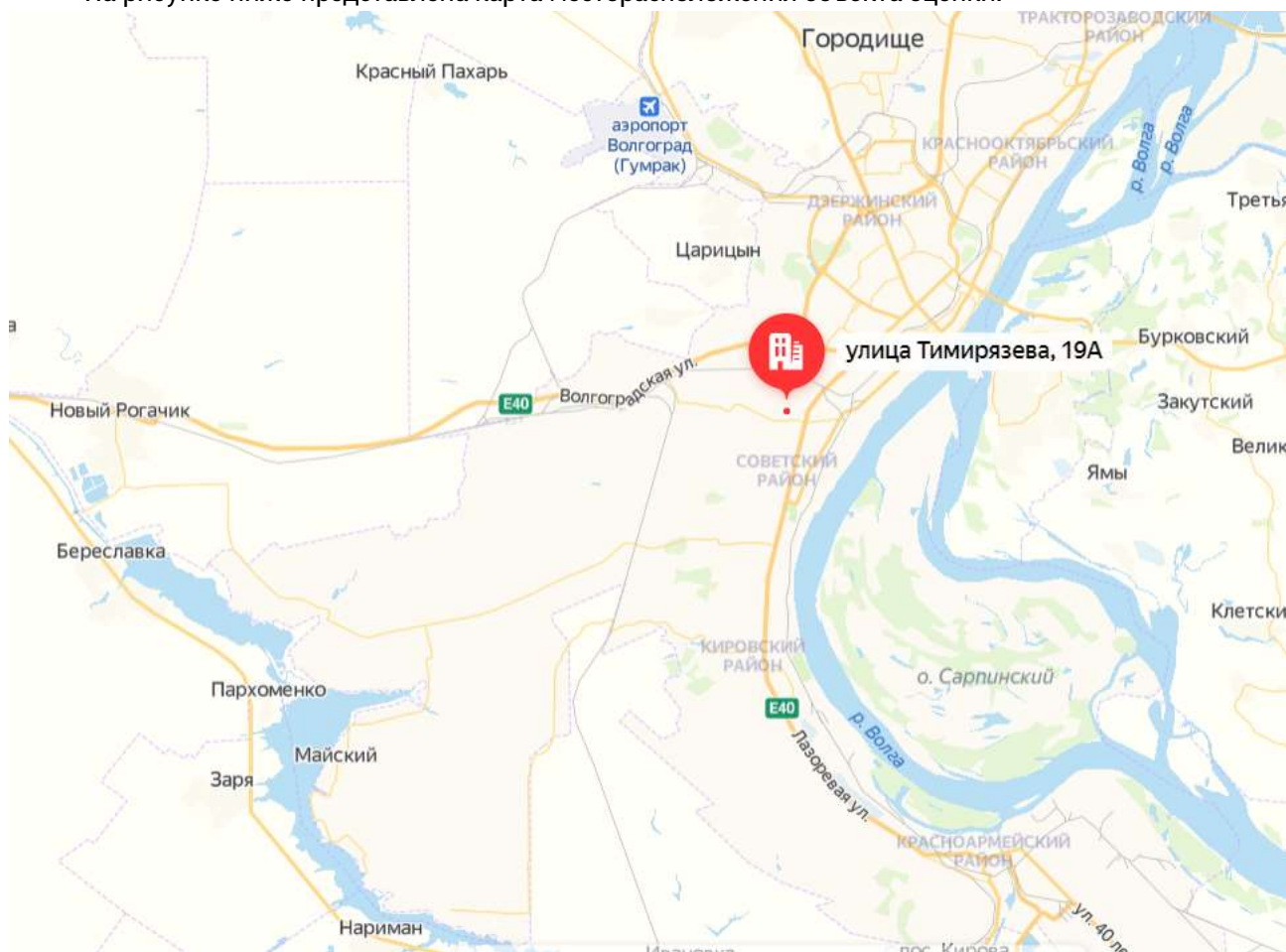


Рисунок 5-1 Местоположение объекта оценки на карте²

² <http://maps.yandex.ru>

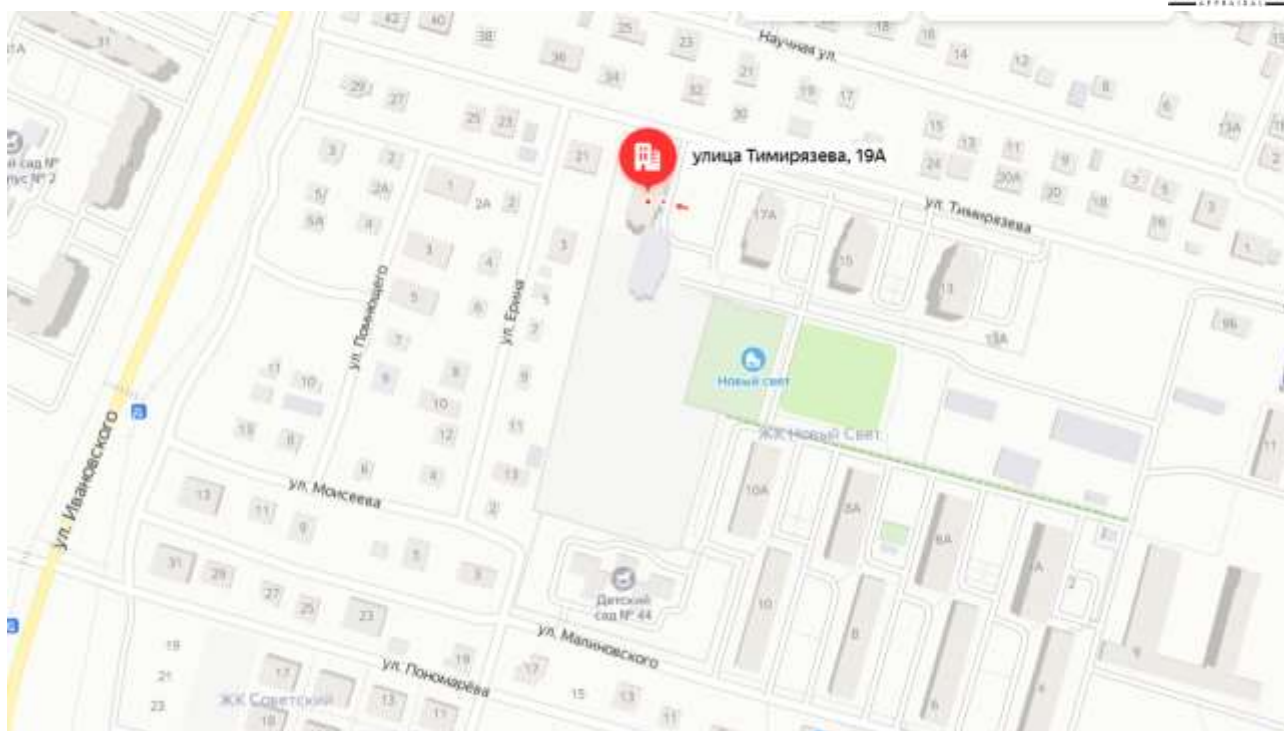


Рисунок 5-2 Местоположение объекта оценки на карте³

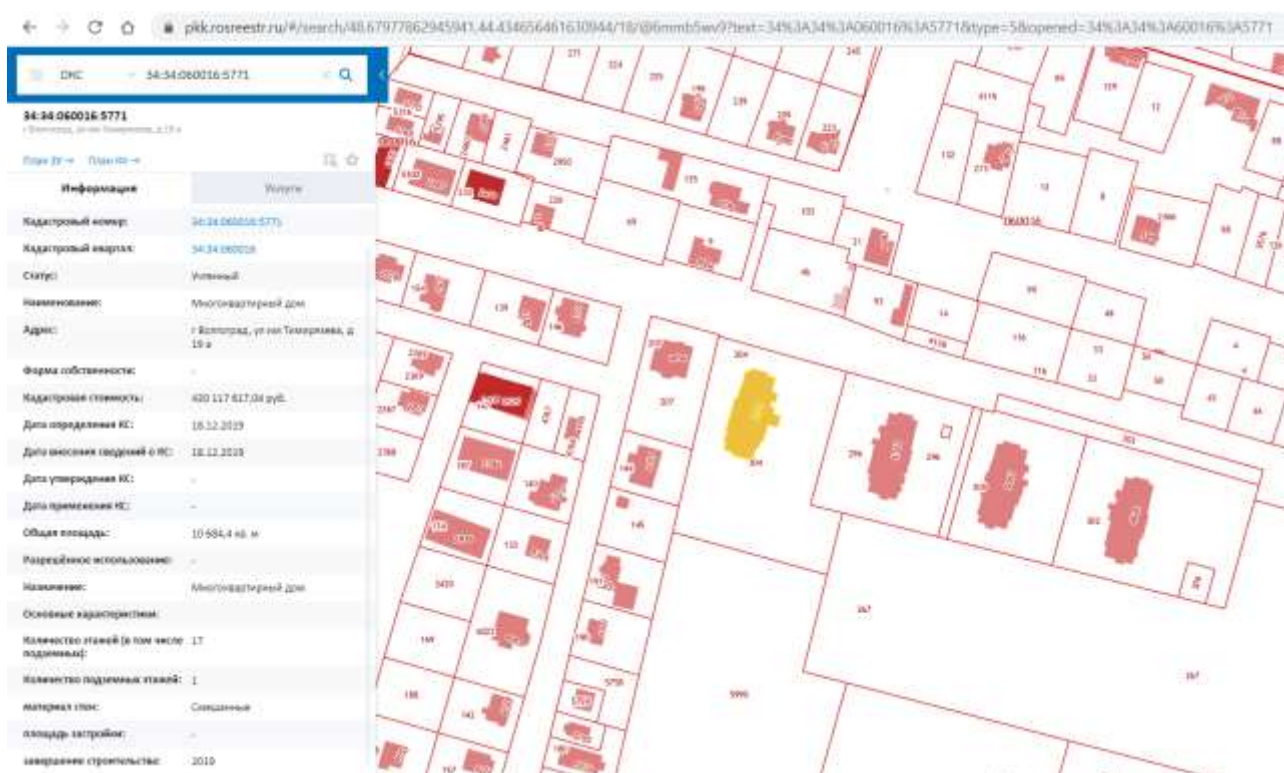


Рисунок 5-3 Местоположение жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира, на Публичной кадастровой карте⁴

³ <http://maps.yandex.ru>

⁴ <https://pkk.rosreestr.ru/>

5.1.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



5.1.2 ОПИСАНИЕ ГОРОДА ВОЛГОГРАД

Волгогра́д⁵ – город на юго-востоке европейской части России с населением 1 013 468 человек (2019). Административный центр Волгоградской области. До 1925 года он носил название Царицын, с 1925 по 1961 год – Сталингра́д. Город-герой, важнейший пункт обороны Царицына и Сталинградской битвы. Город областного значения, образует городской округ город-герой Волгоград как единственный населённый пункт в его составе.

Волгоград, Волжский, Городище, Краснослободск, находящиеся между собой в 1-2х часовой транспортной доступности неофициально образуют Волгоградскую агломерацию, население которой составляет не менее 1 355 тыс. человек, что ставит её на 10 место по численности населения среди агломераций России.

После распада СССР промышленный потенциал Волгограда используется частично и уже понёс значительные потери. Предприятия в зависимости от отрасли и эффективности руководства по-разному пережили переход к новому экономическому укладу. Энергетический комплекс (Волжская ГЭС, ГРЭС, ТЭЦ-2, ТЭЦ-3) не снизил производство электроэнергии и тепла, предприятия проводят модернизацию и чувствуют себя уверенно. В транспорте произошёл переход промышленных перевозок от речного транспорта к автомобильному, значение речного пути Волга-Дон упало, поэтому строительство канала Волгодон-2 было заморожено, а трафик канала Волгодон значительно упал с 1990–2010 годы, однако сейчас вновь подходит к рекордным значениям. Оборонные предприятия Баррикады и Южное

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоград>

производство ВГТЗ (Судоверфь) после кризиса 1990-х годов получают государственные заказы на производство вооружений и проводят модернизацию. Перерабатывающая сырьё промышленность (Красный Октябрь, Алюминиевый завод) и производящие оборудование для добычи сырья предприятия (Волгограднефтемаш, Завод буровой техники, Завод имени Петрова) находится в сильной зависимости от мировой конъюнктуры и при каждом общероссийском спаде снижают или останавливают производство. Примером неудачной судьбы тяжелого машиностроения может служить судьба ВГТЗ. Прежде давший название Тракторозаводскому району завод был одним из крупнейших производителей гусеничных тракторов, производителем ДТ-75 – самого массового в СССР (более 2-х миллионов тракторов). Производство унифицировано с танковым, чтобы при возможной войне с блоком НАТО в кратчайшие сроки перейти на производство бронетехники. Однако гражданской промышленности нужны прежде всего колесные трактора, а завод не смог предоставить конкурентоспособную продукцию и сейчас находится в состоянии банкротства. Примером удачной судьбы может служить корпорация ВОЛМА, которая в кризис 1998 года купила разорившийся Волгоградский гипсовый завод, на его базе наладила эффективное производство строительных смесей и гипсокартона, и стала одним из лидеров этого рынка в России. Туристический потенциал города используется слабо, несмотря на имеющиеся «туристические магниты» – памятники Сталинградской битвы, Сарепта, отдых и рыбалка в Волго-Ахтубинской пойме, путь на Эльтон. Представлялся шанс на привлечение туристов в связи с проведением чемпионата мира по футболу в 2018 году, под который в городе строятся гостиницы и стадион Победа.

Прекратили своё существование ТДН, Завод транспортного машиностроения, Моторостроительный завод, Химпром.

Советский район⁶ – единица административного деления Волгограда, граничит с Ворошиловским и Кировским районами города, а также с Городищенским и Светлоярским районами области.

Население - 122 802 человека (2019).

Район уникален своими природными образованиями – балками Григоровой, Купоросной, Ельшанской. Богатые родники питают лесную растительность: столетние дубы, осинники, ольховые куртины.

На территории района расположен ландшафтно-экологический комплекс «Горная поляна». Одна из его составляющих – естественно-исторический лесной массив «Григорова балка», которая включает в себя хвойные и лиственные породы, являющиеся «лёгкими» города.

На территории бывшего сада В.Ф.Лапшина был создан дендрологический сад ВНИАЛМИ, входящий в Ассоциацию евроазиатских ботанических садов и объявленный памятником природы.

Имеются родники с чистой питьевой и лечебной водой.

Описание локального местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256.

⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_район_\(Волгоград\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_район_(Волгоград))

Объекты инфраструктуры⁷

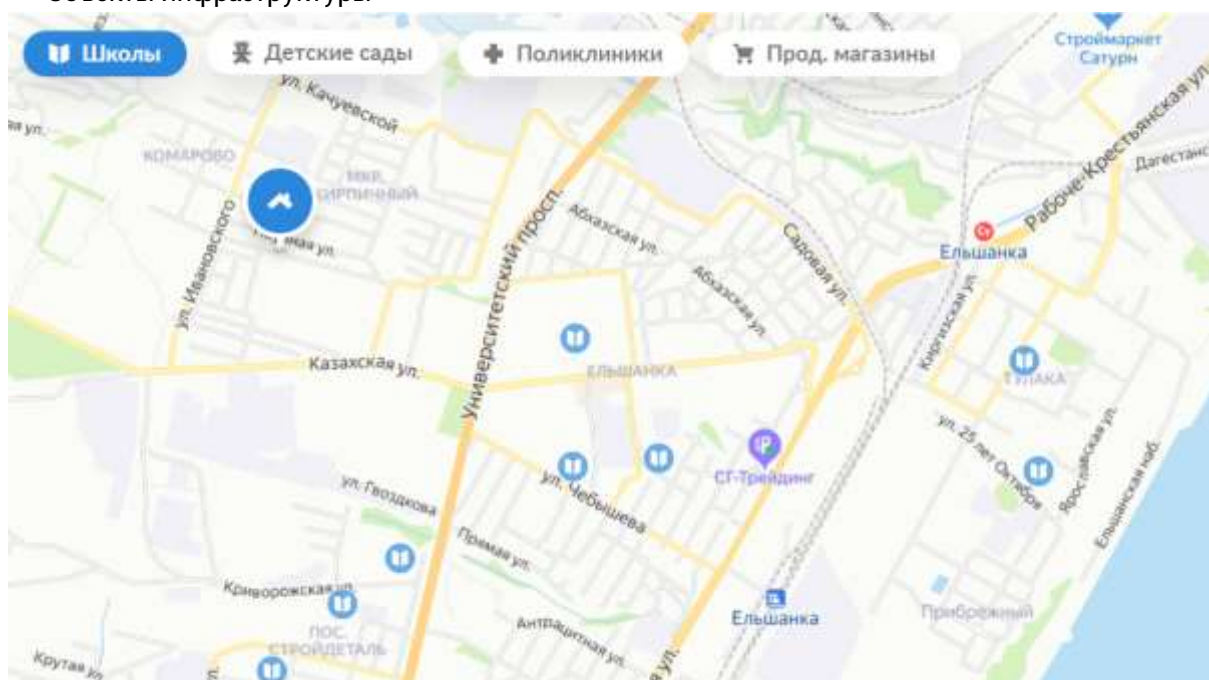


Рисунок 5-4 Школы

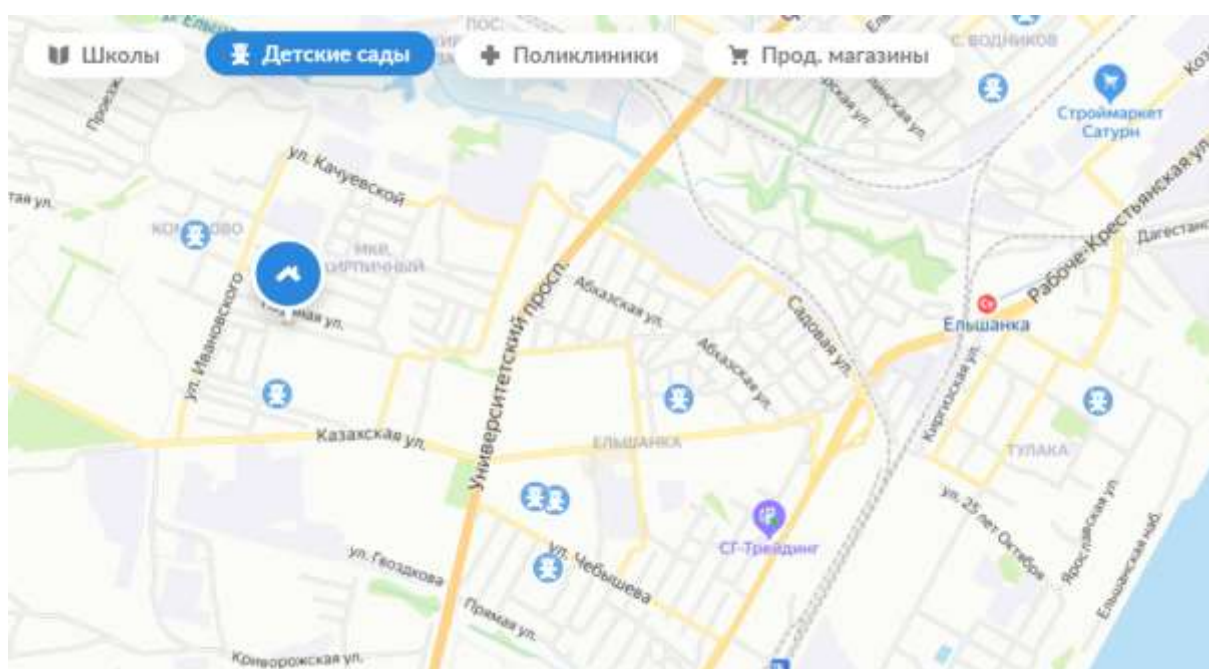


Рисунок 5-5 Детские сады

⁷<https://cian.ru/>

[illegible]

18

5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁸

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Объект оценки	Двухкомнатная квартира, общей площадью 44,8 кв. м, расположенная по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256
Общая площадь, кв. м	44,80
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Населенный пункт	г. Волгоград
Улица	ул. им. Тимирязева
Номер дома	д. 19 а
Номер квартиры	кв. 256
Ближайшая остановка транспортом	Остановки «Бизнес-центр» и «Завод оросительной техники» (7 мин. пешком)
Удобство подъездных путей	хорошее
Окружающая застройка	Многоквартирные жилые дома, частные жилые дома, объекты социально-бытовой инфраструктуры
Интенсивность движения транспорта	средняя
Престижность района	средняя
Имущественные права	Право требования
Оцениваемые права	Право требования
Правообладатель	Седлев Андрей Александрович Паспорт серии 18 12 № 806329, выдан Территориальным пунктом УФМС России по Волгоградской области в ст-це Алексеевская «12» декабря 2013 года Код подразделения 340-009
Ограничения (обременения)	Ипотека в силу закона
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость отсутствует.
Общая характеристика жилого дома, в котором расположена квартира	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Этажность	17, в том числе подземных - 1
Год постройки	2019
Материал наружных стен	Монолитные
Проект жилого дома	Индивидуальный
Материал перекрытий	ж/б
Группа капитальности	I
Нормативный срок службы здания ⁹	150
Износ (по мнению оценщика)	0,0% ¹⁰
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие планов на снос, реконструкцию, проведение капитального ремонта	Не имеется
Социальный состав жильцов	Смешанный
Характеристика окружающей территории	
Инфраструктура района	Развита
Наличие зеленых насаждений	Есть
Наличие детских площадок	Есть

⁸ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (см. Приложение №1), а также с сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/>), сайта Застройщика ЖК «Новый Свет» (<https://novyy-svet.sinara-development.ru/>) и в результате проведения визуального осмотра

⁹ По данным сайта http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

¹⁰ Жилой дом введен в эксплуатацию в конце 2019 года

Наличие стоянки для автомобильного транспорта	Наземный стихийный паркинг
Наличие объектов ближайшего окружения, повышающих привлекательность объекта оценки	Нет
Наличие объектов ближайшего окружения, снижающих привлекательность объекта оценки	Нет
Общее состояние прилегающей территории	Хорошее
Характеристика квартиры¹¹	
Общая площадь (без учета летних помещений), кв. м	44,8
Этаж расположения	8
Количество комнат	2
Высота потолков, м	Не менее 2,7 м
Информация о виде из окна	На 2 стороны
Вспомогательные и подсобные помещения	Прихожая, санузел, кухня-гостиная, балкон
Количество и тип санузлов	1 совмещенный
Наличие/отсутствие перепланировки и/или переоборудования помещений квартиры	н/д
Слаботочное обеспечение	имеется
Состояние внутренней отделки	Под чистовую отделку
Кухонная плита	отсутствует
Сантехника	не установлена
Полы	Стяжка, в санузле – с гидроизоляцией. Пол лоджии – монолитная железобетонная плита без отделки
Стены	Простая штукатурка, внутренние перегородки из пазогребневых плит – не штукатурятся, выполняется затирка швов, стены летних помещений – без отделки
Потолки	Монолитный железобетон (без отделки)
Окна	Из профиля ПВХ, остекление летних помещений – одинарное стекло согласно проекту
Другие факторы и характеристики, влияющие на объект оценки	
не обнаружено	

5.3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ 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 объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

-	Договор № СДО-1097/18-01/5-8/4 участия в долевом строительстве 16.08.2018 г. (предоставлен Заказчиком)
-	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 34-Ru-34301000-6199-2016 от 05.12.2019 г. (получено оценщиком из открытых источников: https://volgograd.cian.ru/zhiloy-kompleks-novyy-svet-volgograd-29923/)
-	Решение о присвоении объекту адресации адреса № 43896 от 27.04.2018 г. (получено оценщиком из открытых источников: https://novyy-svet.sinara-development.ru/)

5.3.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

-	Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года
-	Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

¹¹ Согласно Договору № СДО-1097/18-01/5-8/4 участия в долевом строительстве 16.08.2018 г., предоставленному Заказчиком (см. Приложение 1)

-	Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).
-	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
-	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
-	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
-	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
-	Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327.

5.3.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

-	Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
-	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
-	«Справочник оценщика недвижимости», Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2019 г.

5.3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

- 1.<http://www.cbr.ru/>;
- 2.www.cian.ru
- 3.<https://www.avito.ru/>
- 4.<http://economy.gov.ru/minec/main>;
- 5.<http://www.rosrealt.ru>;
- 6.<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
7. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объектов оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1 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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹²

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (месторождения нефтегазового сектора и электростанции, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее

¹² <https://statiet.ru/index.php/arkhiv-analizov>

образование, системное здравоохранение. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 581 млрд.долл.США на 13.03.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товаров лучших мировых брендов.

Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики.

Влияние пандемии сократило спрос на сырьевые товары и усилилось обрушением мировых цен нефти в начале марта из-за резко нарастающей добычи сланцевой нефти в США (с 5 миллионов бареллей в день в 2010 г. до 13 Мб/д (8 Мб/д – сланцевая) в 2019 году):



При этом, США – и самый крупный потребитель и нефтепереработчик, то есть, добыча обеспечивает, прежде всего, свой внутренний рынок (вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года, впервые после 1953 года).

В результате падения мирового рынка нефти и сырьевой (нефтяной) специализации России в условиях доминирования доллара США в международных расчетах резко снизился курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл. США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 73-75 руб./долл.США.

С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также было принято решение о поэтапном снятии ограничительных мер карантина с 12 мая.

Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах)

	За 2019 год	
	ед.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт за 2019 г., млрд рублей	110046,1	+1,3
Инвестиции в основной капитал за 2019 г., млрд рублей	19318,8	+1,7

	1 кв. 2020 г.	
	ед.	+/- % кв/кв
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		+2,3
Индекс промышленного производства		+1,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	-4,0
в том числе, железнодорожного транспорта	214,8	-4,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	+4,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	-0,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за февраль)	46,6	-6,7
в том числе: экспорт товаров	28,1	-11,3
импорт товаров	18,5	+2,1
Реальные располагаемые денежные доходы за 1 кв. 2020 г. (кв/кв)		+0,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за февраль:		
номинальная, рублей	47257	+8,8
реальная		+6,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	-8,2
Ключевая ставка с 27.04.2020г.	5,5 %	
Инфляция по итогам апреля 2020 года (г/г)		+3,1
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2020г., млрд руб.	1847,4	-29,6
Суммарная задолженность организаций на конец февраля	113398,5	+6,3
просроченная	4339,1	+12,9
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 марта 2020г., трлн руб.	10,95	+7,8
Средства физических лиц, трлн руб.	30,8	+0,9

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 марта, трлн руб.	66,2	+4,4
Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	18,0	+17,8
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-февраль, млрд руб. в т.ч доходы	5,071	+1,7
расходы	5,213	+13,2
Золотовалютные резервы на 01.05.2020	567,3	+15,3
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	1562,5	+1,1%
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	20,5	+2,6

Инфраструктурное и промышленное строительство

Транспортная и инженерная инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Внешнеэкономическая сфера: самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию; инфраструктура Северного морского пути.

Наиболее значимые объекты: газопровод «Сила Сибири», газопровод «Северный поток-2», газопровод «Турецкий поток», железнодорожная часть Крымского моста, первый энергоблок Белорусской атомной электростанции, автомобильный мост через р. Амур в Китай, газоперерабатывающий завод в г. Свободный, «Запсибнефтехим» в Тобольске, «Арктик СПГ-2», «Ямал СПГ, Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь), Тайшетский алюминиевый металлургический завод, Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень), масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Влияние на экономику пандемии

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране, Президентом России был объявлен нерабочий период по 11 мая 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом продолжалась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на потребительском спросе и занятости. Поэтому с целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели за 2019 год были положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний других отраслей низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что выражалось в стагнации экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такие в целом негативные тенденции наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно в условиях пандемии,

разрушительно отразилось на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвальному разорению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики.

Решения Президента и Правительства РФ, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.

По причине международной сырьевой специализации, высокой зависимости российской экономики от доллара США и импортных товаров и компонентов, влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валюты, Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы не только малого и среднего бизнеса, но и многих мировых компаний снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. В ближайшее время это неизбежно вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, рост безработицы и девальвацию валют.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка населения и бизнеса государством позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики.

Условия для полного восстановления появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, экономика России восстановится в начале 2021 года, а, в худшем – всем придется приспосабливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности.

В таком случае ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Перспективы рынка недвижимости

Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие здания будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн.

По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

В случае ухудшения состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения.

Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2024 ГОДА¹³

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

Инфляция

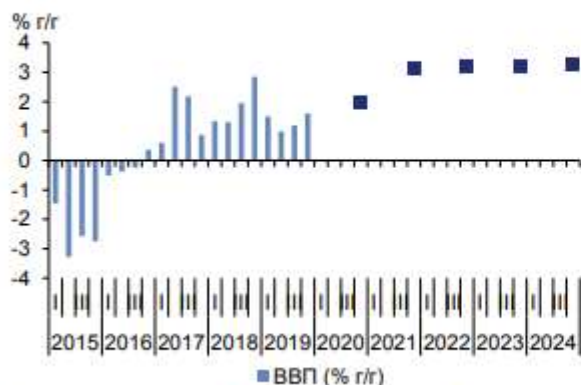
До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

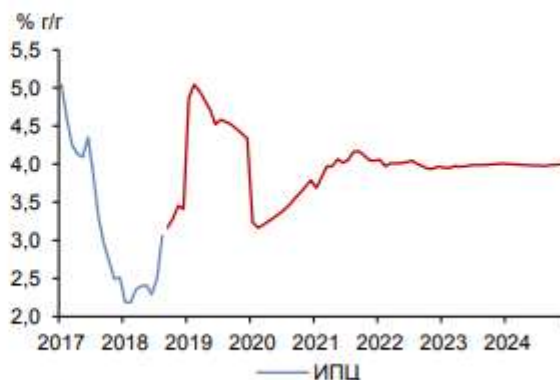
¹³ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

Рис. 25. Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения

стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата, и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира.

Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на рыночную стоимость жилой недвижимости Волгоградской области.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемый объект представляет собой встроенное жилое помещение - квартиру. Данный тип объекта относится к рынку жилой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1 ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2020¹⁴

Рост цен на первичном рынке недвижимости во многих регионах был выше, чем инфляция в 2018-2019 гг. Уменьшилось количество предприятий малого и среднего бизнеса - снизилось количество людей, которых по доходам можно отнести к среднему классу - уменьшился спрос на недвижимость комфорт- и бизнес-класса. Такая тенденция будет продолжаться и в 2020 году.

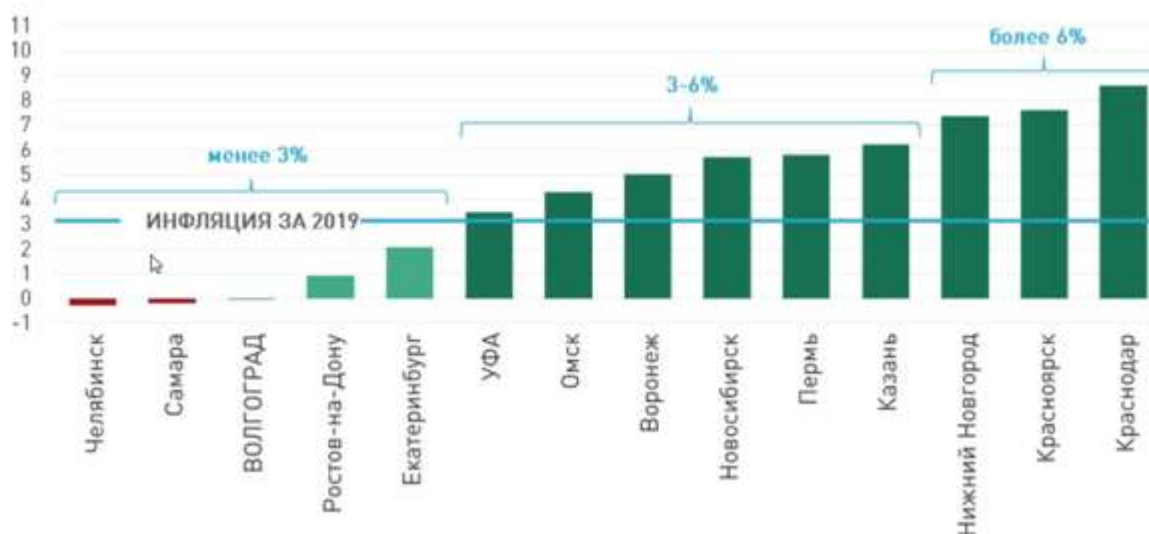
В строительном секторе за 2019 год стало больше застройщиков-банкротов. Всего 20% строительных компаний России перешли на новую схему финансирования и открыли эскроу счета. Однако, на конец 2019 г. спрос на недвижимость в регионах остался стабильным.

По данным Российской Гильдии Риэлторов средняя цена предложения на рынке вторичного жилья составила 49 633 руб./м², что на 0,4% больше, чем в 2018 г.

Темпы роста цен отличаются по городам по сегментам в каждом городе. Новостройки дорожают быстрее. Общей тенденцией во многих городах-миллионниках остается спрос на первичное жилье.

¹⁴<https://rgr74.ru/articles/2724>

ТЕМПЫ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДОВ РОССИИ ЗА 2019, %



ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ И ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ ЗА 2019, %

Город	Средняя цена за кв.м., руб. дек.19	Изменение средней цены за год	Объем ввода МКЖ 2019г. в целом по субъекту РФ, млн. руб.	Изменение объемов ввода за год
Владивосток	105 559	+3,2%	273,6	-14,2%
Хабаровск	~ 82 000	~ 6-7%	176,7	+15,5%
Новосибирск	71 300	+7,6%	1 217,2	+7,3%
Иркутск	64 000	+10%	391,2	-2,2%
Омск	43 519	+8,1%	228,1	-33,3%
Екатеринбург	77 800	+6%	1 447,0	+13,1%
Пермь	63 041	+12,1%	492,7	-17,3%
Киров	~ 49 000	~ 4-5%	277,2	-11,4%
Самара	47 466???	-4,6%	931,0	-8,0%
Москва (старые границы)	212 000	+4,2%	4 632,8	+39,6%
Москва (новая)	127 800	+14,2%		
Воронеж	52 432	+18,2%	1101,3	+22,8%
Санкт-Петербург	118 800	+10,1%	3 226,6	-11,3%

Сибирский, Уральский и Приволжский федеральные округа ожидают отток населения. Миграционные потоки будут скорее внутренние за счет деградирующих прилегающих населенных пунктов к городам-миллионникам. Люди едут в Екатеринбург, Тюмень, Новосибирск, на Дальний Восток. В Краснодар чаще едет возрастное население – сообщают аналитики РГР.

Очень высокая конкуренция за новое жилье в Краснодаре, Ростове-на-Дону, Воронеже, Екатеринбурге, Новосибирске и Перми, где новое жилье составляет от 30 до 45% рынка недвижимости. Растет современная вторичка (жилье до 5 лет срока эксплуатации), квадратные метры подорожали на 25-30%. Старый жилой фонд уже 3-4 года не показывает роста, - отмечает Эльвира Епишина.

На Дальнем Востоке пользуется спросом дальневосточная ипотека и сельская ипотека. Однако наблюдается негативная тенденция по завышению цен на новое жилье (от 63 до 95 тыс. м/2.). Цены никто не контролирует. Во Владивостоке Хабаровске активно сдается долгострой.

На Урале все знают о сельской ипотеке и ценник прирастает в пригороде больше, чем в городах-миллионниках.

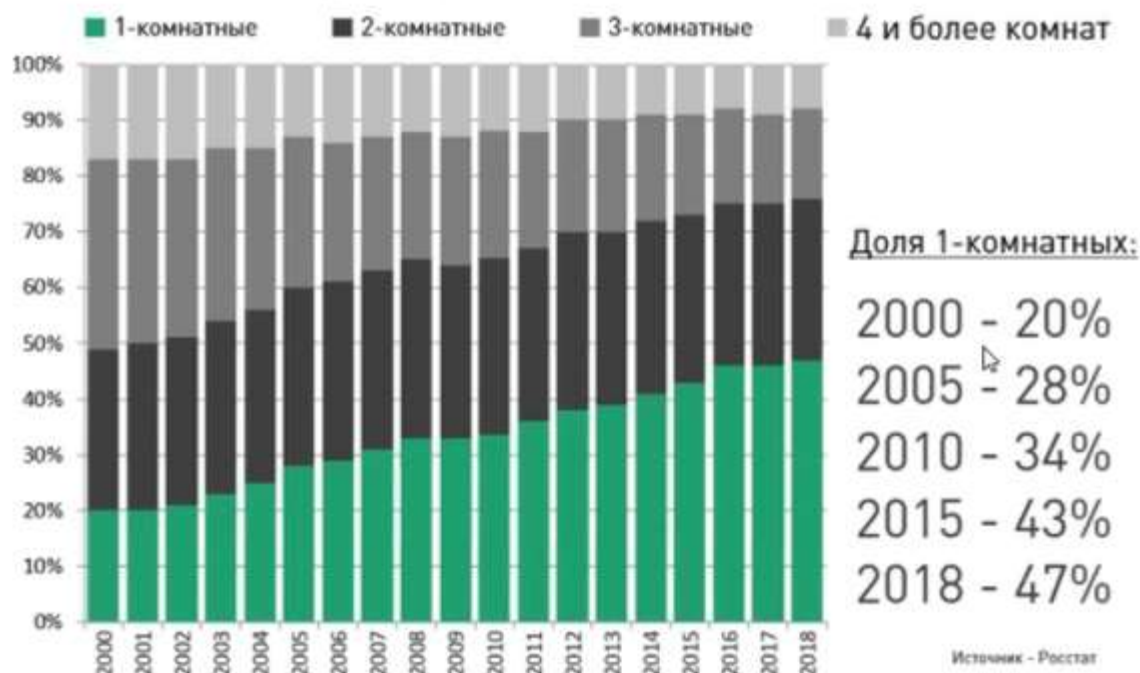
В Перми цены на новое жилье приросли на +12%, на вторичном рынке +6,8%. Всего 30% компаний-застройщиков перешли на эскроу-технологии.

В Екатеринбурге первичка показала рост +10%, вторичное жилье +2%. Наблюдается тенденция снижения объема продаж -10% и смещение покупательского спроса в эконо сегмент.

В Центральном федеральном округе средняя стоимость жилья приросла на +10%.

В Новой Москве хорошо строится жилье эконо- и комфорт класса. Спрос обусловлен миграцией специалистов из Челябинской области и Сибирского федерального округа. Прирост составил +14,2%.

СТРУКТУРА КВАРТИР, СДАННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, %



Общие тенденции рынка недвижимости в 2020 году

1. Застройщики готовы к работе по новой финансовой модели - эскроу-технологиям, ожидаются небольшие темпы роста многоквартирного жилья и более сбалансированный подход к планировочным решениям с учетом потребительского спроса. В 2020 году у застройщиков не будет гонки за сроками экспозиции объектов, поэтому с точки зрения инвестиционного спроса на котловане – потребитель уйдет в готовое жилье.
2. Увеличится доля и спрос на малогабаритное жилье, жилье эконо класса и переход с "комфорт+" на "комфорт". Застройка сместится на окраины городов за счет освоения новых территорий.
3. Цены на первичное и современное вторичное жилье (до 5 лет) будут расти в городах-миллионниках, однако высокого роста и дефицита не будет. Прогноз прироста 10-12%.

6.2.2 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОЛГОГРАДА¹⁵



Рисунок 6-1 Динамика по г. Волгоград

Тип недвижимости	Средняя цена предложения	Изменение на, %
1-комнатные	55 016 руб./кв.м	5%
2-комнатные	51 891 руб./кв.м	11%
3-комнатные	49 701 руб./кв.м	1%
Пансионат	38 930 руб./кв.м	10%
4-комнатные	48 769 руб./кв.м	14%

Рисунок 6-2 Средняя цена предложения по г. Волгоград

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Центральный	63 955 руб./кв.м	7092
Ворошиловский	54 752 руб./кв.м	5170
Дзержинский	51 124 руб./кв.м	14077
Советский	48 097 руб./кв.м	5419
Краснооктябрьский	45 019 руб./кв.м	8909
Кировский	43 243 руб./кв.м	1602
Тракторозаводский	42 772 руб./кв.м	8701
Красноармейский	38 884 руб./кв.м	621

Рисунок 6-3 Средняя цена предложения по районам г. Волгограда

¹⁵https://vlg.etagi.com/analytics/?city_id=123&class=flats&date_from=2018-01-01&date_to=2020-05-31&resolution=70&country_id=1



Рисунок 6-4 Динамика по Советскому району г. Волгограда

Тип недвижимости	Средняя цена предложения	Изменение на, %
1-комнатные	52 312 руб./кв.м	11%
2-комнатные	51 118 руб./кв.м	28%
3-комнатные	46 491 руб./кв.м	9%
Пансионат	40 904 руб./кв.м	-22%

Рисунок 6-5 Средняя цена предложения по Советскому району г. Волгограда

6.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оценщиком проанализирован рынок объекта оценки в ЖК «Новый Свет» г. Волгограда. Обнаруженные предложения по продаже аналогичных квартир представлены ниже:

Таблица 6-1

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м.	Передаваемые права	Вид внутренней отделки	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 17 а	55,0	право собственности	отличное состояние (евроремонт)	3 800 000	69 091	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/234682015/
2	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 13	46,0	право собственности	хорошее состояние	2 750 000	59 783	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/228417662/
3	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 19 а	56,0	право требования	требуется косметического ремонта	3 200 000	57 143	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/232448926/
4	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 15	45,1	право собственности	под чистовую отделку	2 569 000	56 962	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/219159607/
5	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 13	53,1	право собственности	хорошее состояние	3 000 000	56 497	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/230954782/
6	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 19 а	46,0	право собственности	хорошее состояние	2 770 000	60 217	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/234755323/
7	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 19 а	39,0	право собственности	под чистовую отделку	2 009 000	51 513	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/224520441/
8	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 17 а	37,0	право собственности	под чистовую отделку	1 970 000	53 243	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/230559910/
9	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 15	37,3	право собственности	хорошее состояние	2 250 000	60 322	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/232966515/

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 кв. м квартир в г. Волгограде, в районе расположения объекта оценки, составляет от 51 513 до 69 091 рубль.

6.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Квартиры

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке квартир в районе расположения объекта оценки.

Передаваемые имущественные права. Под корректировкой на передаваемые имущественные права понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями, и ценой объекта, государственная регистрация права собственности на который не была проведена.

Корректировка вводится согласно данным: <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-korrektirovka-realty-moscow.html>, и составляет от 5% до 10% на понижение стоимости в случае, если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект.

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Анализ по данному фактору не производился.

Условия продажи. Квартиры, так называемой «свободной», «чистой» продажи (т. е., после продажи которых, ничего не нужно покупать взамен) выглядят для покупателей более привлекательно, так как их можно купить уже сейчас. И, наоборот, при наличии условия встречной покупки, покупателю приходится ждать месяцы, причем без всяких гарантий завершения сделки. В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. +7 (495) 777-33-77, «ИНКОМ», тел. +7 (495) 363-10-10, «МГСН», тел. +7 (495) 162-84-37), Оценщиком было выявлено, что по сравнению с чистой продажей квартир, величина поправки на условие продажи «альтернатива» составляет от 1% до 5%, в зависимости от условий реализации конкретного объекта жилой недвижимости.

Скидки к ценам предложений. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Корректировка вводится на основании данных: <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2129-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2020>:

Таблица 6-2

На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **StatRile**, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам*		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,97	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,95	0,97	0,92	0,94	0,94	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,93	0,95	0,90	0,92	0,93	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,90	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,87	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон скидка (коэффициент) может быть согласованно принята в исключении:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, расположенные;
- верхняя граница - объекты, расположенные в административном центре, в хороших технических состояниях.

2. Анализ объявлений о продаже объектов недвижимости Российской Федерации выявляет влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и территорий:

- **А-группа**, города Москвы и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Копельники, Гуськовский, Люберецкий, Мытищинский, Щелковский, Ямало-Ненецкий, а также земельные участки из прилегающих территорий;
- **Б-группа**, областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и из города-спутников, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий;
- **В-группа**, остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Местоположение. К основным ценообразующим факторам принято относить местоположение объекта. Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик: для объектов недвижимости селитебных территорий — это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в ЖК «Новый Свет» г. Волгограда, в непосредственной близости друг от друга - анализ по данному фактору не проводился.

Общая площадь. На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь квартиры. Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных о квартирах согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2019. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2019 год) под ред. Л.А.Лейфера:

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Материал стен. Согласно Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт», источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2133-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>, поправка составляет:

Таблица 6-4

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с утеплителем и с наружной отделкой	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,86	0,97	0,91

Этаж расположения. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2019. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2019 год) под ред. Л.А.Лейфера.:

Таблица 6-5

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Вид внутренней отделки. Корректировка вводится на основании исследования группы компаний SRG, <https://ba.srg-it.ru/documents/%D0%98%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf>:

Волгоград

Аналог ОО	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	0,00	-2 000,00	-4 000,00	-7 000,00	-10 000,00	-12 000,00
Под чистовую отделку	2 000,00	0,00	-2 000,00	-5 000,00	-8 000,00	-10 000,00
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	4 000,00	2 000,00	0,00	-3 000,00	-6 000,00	-8 000,00
Хорошее состояние	7 000,00	5 000,00	3 000,00	0,00	-3 000,00	-5 000,00
Отличное (евроремонт)	10 000,00	8 000,00	6 000,00	3 000,00	0,00	-2 000,00
Ремонт премиум класса	12 000,00	10 000,00	8 000,00	5 000,00	2 000,00	0,00

Количество и тип санузлов. Согласно Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт», источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2114-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>, поправка составляет:

Таблица 6-7

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	0,98	0,97
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03

Наличие балкона. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2019. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2019 год) под ред. Л.А.Лейфера:

Таблица 6-8

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Наличие инженерных коммуникаций. Еще один ценообразующий фактор на рынке жилой недвижимости – наличие инженерных коммуникаций. Анализ предложений по продаже квартир показал, что все они предлагаются с полным набором инженерных коммуникаций. Провести анализ по данному фактору не представляется возможным.

Наличие мебели, бытовой техники. Согласно Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт», источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2135-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>, поправка составляет:

Таблица 6-9

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	1,03

6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений квартир:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Дата сделки/предложения;
- Местоположение;
- Общая площадь;
- Материал стен;
- Этаж расположения;
- Состояние внутренней отделки;
- Количество и тип санузлов;
- Наличие балкона;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Наличие мебели, бытовой техники.

Вывод: Диапазон стоимости 1 кв. м квартир в г. Волгограде, в районе расположения объекта оценки, составляет от 51 513 до 69 091 рубль.

Выводы о ликвидности объекта оценки

Типичный срок рыночной экспозиции квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м на открытом рынке, в течение которого они могут быть реализованы по рыночной стоимости, составляет от 1 до 6 месяцев, средний срок рыночной экспозиции – 4 месяца¹⁶.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	8	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	8	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	11	6
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	9	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	11	6
7	Парковочные места, машино-места	1	6	4

Рисунок 6-6

¹⁶ Согласно данным <https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2111-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2020-goda>

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7,9), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Согласно Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«... 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. 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».

7.3 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность жилого дома (подъезд к нему), неудобства расположения жилого дома, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования квартиры представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность наилучшего и наиболее эффективного использования квартиры.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Вывод. Наиболее эффективное использование объекта оценки – в качестве жилого помещения.

7.5 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III 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.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24а 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.

Так как, оцениваемый объект является жилым помещением и в соответствии с п.19 ФСО №1 затратный подход в рамках настоящего Отчета не применяется.

7.5.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

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 аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

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, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

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

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Учитывая все перечисленные факторы, а также в соответствии с п.16 ФСО №1 оцениваемый объект не предназначен для получения дохода, а предназначен для проживания. Использование доходного подхода нецелесообразно.

7.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

Выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение ≥ 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) \times P_{\text{пр}} = (V_{\text{ед}} \times P_{\text{пр}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

$V_{\text{ед}}$ - цена единицы сравнения;

$K_{\text{ед}}$ - количество единиц сравнения;

$(V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}})$ - цена аналога до учета поправки;

$P_{\text{пр}}$ - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + (P_{\text{од}} \times K_{\text{ед}}) = (V_{\text{ед}} + P_{\text{од}}) \times K_{\text{ед}}$$

где:

$P_{\text{од}}$ - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + P_{\text{ад}}$$

где:

$P_{\text{ад}}$ - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя

сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;

- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times ((\text{Ц}ia / \text{ПВД}ia)) / m$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо - валовой доход объекта оценки;

ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор;

Ц_{ia} - цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{ia} - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод: Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов жилой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: квартира площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем квартира площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² квартиры площадью 50 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² квартиры площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Анализ рынка объекта оценки, проведенный в разделе 6.3 настоящего Отчета, показал, что количества предложений по продаже квартир в месте расположения Объекта оценки достаточно для проведения расчетов. Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: <https://www.cian.ru/> и др. Все обнаруженные, аналогичные оцениваемому, помещения представлены в таблице 6-1 раздела 6.3 настоящего Отчета. Для расчетов отбирались двухкомнатные квартиры, расположенные в монолитных домах ЖК «Новый Свет» г. Волгограда.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8-1

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Экономические характеристики объектов					
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		2 750 000	3 200 000	2 569 000	2 770 000
Площадь объекта, кв.м	44,80	46,00	56,00	45,10	46,00
Цена предложения за единицу площади, руб		59 783	57 143	56 962	60 217
Передаваемые имущественные права	право требования	право собственности	право требования	право собственности	право собственности
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные (свободная продажа)	рыночные (свободная продажа)	рыночные (свободная продажа)	рыночные (свободная продажа)	рыночные (свободная продажа)
Дата сделки/предложения	22.06.2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Физические характеристики объектов					
Местоположение	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 13	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 19 а	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 15	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 19 а
Материал стен дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние внутренней отделки	под чистовую отделку	хорошее состояние	требуется косметический ремонт	под чистовую отделку	хорошее состояние
Этаж расположения	8 / 16	3 / 16	11 / 16	12 / 16	16 / 16
Кол-во санузлов	1, совмещенный	1, совмещенный	1, раздельный	1, совмещенный	1, совмещенный
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие мебели, бытовой техники	отсутствует	есть	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/sale/flat/228417662/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/232448926/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/219159607/	https://volgograd.cian.ru/sale/flat/234755323/

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Передаваемые имущественные права. Право собственности на объект оценки не оформлено, также как и на подобранный объект-аналог № 2, введение корректировки не требуется. Подобранные объекты-аналоги № 1, № 3 и № 4 передаются на правах собственности, требуется введение корректировок. Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.4. настоящего отчета, для подобранных объектов-аналогов № 1, № 3 и № 4 вводится понижающая корректировка в размере – 7,5%, как среднее значение из диапазона.

Скидки к ценам предложений. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Корректировка вводится на основании <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2129-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2020>:

Таблица 8-2

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹⁷		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,94	0,91	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,92	0,89	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	1,00	0,96	0,97	0,96	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,87	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93

Примечание:

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

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

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

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

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котальники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Ко всем объектам-аналогам применяется корректировка на уторговывание в размере: -5,0%¹⁷.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги расположены в ЖК «Новый Свет» Советского района г. Волгограда, в непосредственной близости друг от друга, корректировка не вводится.

Площадь. Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.4. настоящего отчета, для объектов аналогов вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-3

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта	44,80	46,00	56,00	45,10	46,00
Корректировка		0,0%	7,0%	0,0%	0,0%

Материал стен дома. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в домах с монолитными стенами, корректировка не вводится. (Анализ рынка, п. 6.4 Глава 6 данного Отчета).

Состояние внутренней отделки. Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.4. настоящего отчета, для объектов аналогов вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-4

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние внутренней отделки	под чистовую отделку	хорошее состояние	требует косметического ремонта	под чистовую отделку	хорошее состояние
Корректировка, руб.		-5000	-2000	0	-5000
Корректировка, %		-9,52%	-3,72%	0,00%	-9,45%

Этаж расположения. Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.4. настоящего отчета, введение корректировок не требуется, т. к. объект оценки и все подобранные объекты-аналоги расположены на средних этажах. Введение корректировки для выбранного объекта-аналога №4 также не требуется, так как над данным объектом расположен технический этаж, следовательно, этаж расположения объекта-аналога не является последним.

Количество санузлов. Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.4. настоящего отчета, для объектов аналогов вводятся следующие корректировки:

¹⁷ Б-группа: квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.

Таблица 8-5

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Кол-во санузлов	1, совмещенный	1, совмещенный	1, раздельный	1, совмещенный	1, совмещенный
Корректировка		0,0%	-3,0%	0,0%	0,0%

Наличие балкона/лоджии. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют лоджии/балконы – корректировка не требуется (Анализ рынка, п. 6.4 Глава 6 данного Отчета).

Наличие мебели/техники. Согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.4 настоящего отчета, для объектов аналогов вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-6

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие мебели, бытовой техники	отсутствует	есть	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		(1/1,03)-1 = -2,9%	0,0%	0,0%	0,0%

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с сопоставимым набором инженерных коммуникаций – введение корректировок не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-7

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	2 750 000	3 200 000	2 569 000	2 770 000
Площадь объекта оценки	кв.м	44,80	46,0	56,0	45,1	46,0
Цена предложения за 1 кв.м	руб		59 783	57 143	56 962	60 217
Передаваемые имущественные права		право требования	право собственности	право требования	право собственности	право собственности
Корректировка	%		-7,5%	0,0%	-7,5%	-7,5%

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		55 299	57 143	52 690	55 701
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		55 299	57 143	52 690	55 701
Условия продажи		рыночные (свободная продажа)	рыночные (свободная продажа)	рыночные (свободная продажа)	рыночные (свободная продажа)	рыночные (свободная продажа)
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		55 299	57 143	52 690	55 701
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		52 534	54 286	50 056	52 916
Дата сделки/предложения		22.06.2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		52 534	54 286	50 056	52 916
Местоположение		Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 13	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 19 а	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 15	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 19 а
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		52 534	54 286	50 056	52 916
Площадь объекта	кв. м.	44,80	46,00	56,00	45,10	46,00
Корректировка	%		0,0%	7,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		52 534	58 086	50 056	52 916
Материал стен дома		монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		52 534	58 086	50 056	52 916
Состояние внутренней отделки		под чистовую отделку	хорошее состояние	требуется косметического ремонта	под чистовую отделку	хорошее состояние
Размер корректировки	руб.		-5000	-2000	0	-5000
Корректировка	%		-9,52%	-3,44%	0,00%	-9,45%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		47 533	56 088	50 056	47 915
Этаж расположения		8 / 16	3 / 16	11 / 16	12 / 16	16 / 16
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		47 533	56 088	50 056	47 915
Кол-во санузлов		1, совмещенный	1, совмещенный	1, раздельный	1, совмещенный	1, совмещенный
Корректировка	%		0,0%	-3,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		47 533	54 405	50 056	47 915
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		47 533	54 405	50 056	47 915
Наличие мебели, бытовой техники		отсутствует	есть	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%		-2,9%	0,0%	0,0%	0,0%

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		46 155	54 405	50 056	47 915
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		46 155	54 405	50 056	47 915
Общая величина корректировок, п			19,9%	13,4%	7,5%	17,0%
1/п			5,03	7,46	13,33	5,88
Сумма 1/п			31,70	31,70	31,70	31,70
Весовой коэффициент			0,159	0,235	0,421	0,185
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	50 062				
Рыночная стоимость объекта	руб	2 242 778				

Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 44,8 кв. м, расположенной по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256, по состоянию на 22 июня 2020 года, составляет:

2 242 778 (Два миллиона двести сорок две тысячи семьсот семьдесят восемь) рублей

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной

объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (C_p) равна:

$$C_p = C_y + D = C_y + C_y * ((1 + R) t - 1) = C_y * (1 + R) t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 - (1+R)t$$

$$t = t_P - t_L$$

t_P - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объекты оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

Расчет безрисковой ставки

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка бескупонной доходности, равная 5,78% (по данным Центробанка РФ):

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
22.06.2020	4,08	4,15	4,22	4,28	4,49	4,69	5,06	5,39	5,78	6,18	6,41	6,69

Рисунок 9.1 Динамика ставок бескупонной доходности по данным Центробанка РФ¹⁰

Премия за риск

Расчет премии за риск представлен в таблице ниже:

¹⁰ https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ зданий	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	4	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1,6									

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

Π - премия за низкую ликвидность;

R₆- безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность для квартиры принимается равной 1,93%, (5,78*4/12), что соответствует 4 месяцам экспонирования объекта. Данный период экспозиции был выбран на основании анализа рынка (Глава 6, п.6.5 данного Отчета).

Таким образом ставка дисконтирования составила:

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	5,78
Премия за риск инвестирования в объект оценки	1,6
Премия за низкую ликвидность	1,93
Ставка дисконтирования	9,31

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_{ε} :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = \frac{e^{|E|} - e^{-|E|}}{e^{|E|} + e^{-|E|}}$$

где $e = 2,71828$ (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 9.3

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 9.4

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 9.5

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * К_{сдв} * К_{\varepsilon}$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки,

Р – рыночная стоимость объекта оценки,

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К_ε – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 9.6

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	2 242 778
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		9,31
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	Р	0,78
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1,00
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	4,00
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К ε	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	Л	1 868 234

Ликвидационная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 44,8 кв. м, расположенной по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256, по состоянию на 22 июня 2020 года, составляет:

1 868 234 (Один миллион восемьсот шестьдесят восемь тысяч двести тридцать четыре) рубля

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был использован единственный подход к оценке – сравнительный, поэтому согласование не требуется.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

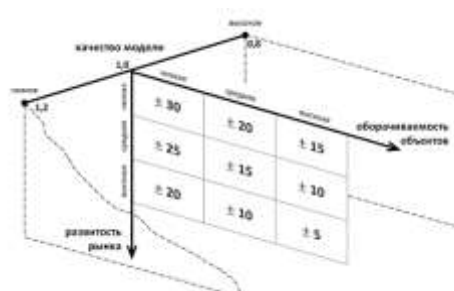


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

Возможные границы интервала нахождения рыночной стоимости объекта оценки составляют:

Таблица 10.1

Объекты оценки	Нижняя граница диапазона, руб.	Верхняя граница диапазона, руб.
Двухкомнатная квартира, общей площадью 44,8 кв. м, расположенная по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256	2 018 500	2 467 056

* Итоговые результаты, полученные в ходе расчетов, находятся вне границ диапазонов, указанных в разделе 6.3 настоящего Отчета. Большинство объектов, входящих в предложения, представленные в разделе 6.3 настоящего Отчета, предлагаются на правах собственности, тогда как право собственности на объект оценки не оформлено. Данный фактор был учтен в ходе расчетов в качестве соответствующих корректировок.

11 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, общей площадью 44,8 кв. м, расположенной по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256, по состоянию на 22 июня 2020 года, составляет:

2 242 778 (Два миллиона двести сорок две тысячи семьсот семьдесят восемь) рублей

Ликвидационная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 44,8 кв. м, расположенной по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а, кв. 256, по состоянию на 22 июня 2020 года, составляет:

1 868 234 (Один миллион восемьсот шестьдесят восемь тысяч двести тридцать четыре) рубля

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик



/А.С. Гринченко/

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка Недвижимости» (ФСО №7), обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 1 июня 2015 г. № 327;
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.
12. «Справочник оценщика недвижимости», Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № СДО-1097/18-01/5-8/4 участия в долевом строительстве

г. Волгоград

«16» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент», именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице Дробаш Марии Юрьевны, действующей на основании доверенности от 04.07.2017г., зарегистрированной в реестре за № 6-572, с одной стороны, и
Седлев Андрей Александрович, с другой стороны, именуемый в дальнейшем УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, руководствуясь действующим на день заключения договора законодательством РФ, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, Стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

Жилой дом – жилой дом №10 в составе объекта капитального строительства: «4-я очередь строительства. 1 этап. 16-ти этажный 2-подъездный жилой дом по ул. им. Тимирязева в Советском районе г. Волгограда. Корректировка №1» (Жилой район «Новый Свет»), расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Советский район ул. им. Тимирязева, 9. Кадастровый номер земельного участка 34/34/060016/304. Основные характеристики Жилого дома указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

Изменение планировки Квартиры (перепланировка) – изменение конфигурации Квартиры (в т.ч., но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в Квартире, приводящие к изменению Квартиры по сравнению с Проектом.

Изменение фасада Жилого дома – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом, или установка телевизионных тарелок вне Квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению ЗАСТРОЙЩИКА, могут изменить внешний фасад Жилого дома.

Квартира (объект долевого строительства) – структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном жилом помещении. Характеристика Квартиры указана в п.2.3. настоящего Договора, а также в Приложении №1 к настоящему Договору.

Общая площадь Квартиры – сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади летнего помещения.

Проектная площадь Квартиры – состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а также площадь летнего помещения с учетом корректирующего коэффициента.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

Проект – проектная документация в отношении Жилого дома, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

Банк – АО «Газпромбанк» (ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110, № с 30101810200000000823 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525823, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29 декабря 2014г., место нахождения: 117420, г.Москва, ул. Наметкина, дом 16, корпус 1).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК за счет привлечения средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет строительство Жилого дома по Проекту с вводом Жилого дома в эксплуатацию в 4 квартале 2019 г.

2.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома, передать объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 2.3 настоящего Договора УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную Договором цену (п.3.1 настоящего Договора) и принять Квартиру в порядке, указанном в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.3. Квартира имеет следующие характеристики:

Адрес ¹	г. Волгоград, Советский район, ул. им. Тимирязева, 9, Жилой дом №10.
Номер секции	2
Номер Квартиры ²	256
Этаж	8
Общая площадь Квартиры ³ , кв.м	44,80
Количество комнат в составе Квартиры	2
Площадь летнего помещения, кв.м	3,40
Проектная площадь Квартиры с учетом корректирующего коэффициента, кв.м	45,82

Экспликация (планировка) Квартиры обозначена в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Уровень отделочных работ в Квартире указан в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

¹ Указан строительный адрес. Подлежит изменению на основании справки о привлечении адреса, выдаваемой перед вводом Жилого дома в эксплуатацию.

² Порядок нумерации расположенных квартир на лестничной клетке (этаже) от входа в многоквартирный корпус (на этаж) слева направо и является предварительным и будет изменен на момент регистрации права собственности.

³ Площадь имеет и помещений вспомогательного использования указанных в Экспликации (планировке) Квартиры, расположенная в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору.

2.4. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1. настоящего Договора срок, ЗАСТРОЙЩИК, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан письменно уведомить об этом УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

2.5. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать Квартиру, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, по акту приема - передачи для последующего оформления в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (стоимость Квартиры с характеристиками, указанными в п.2.3. настоящего Договора, Приложении № 1 к настоящему Договору) составляет сумму в размере **1 905 000 (один миллион девятьсот пять тысяч) рублей**.

3.2. В стоимость Квартиры, определенную Сторонами в п. 3.1 настоящего Договора, входят затраты на строительство Жилого дома, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Жилого дома, в том числе, охрана Жилого дома, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА. По настоящему Договору ЗАСТРОЙЩИК вправе использовать привлекаемые денежные средства на уплату процентов по целевым кредитам на строительство Жилого дома, а также на иные цели, предусмотренные статьями 18, 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА (экономию) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках настоящего Договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма вознаграждения определяется по окончании строительства, возмату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит и остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3. Оплата по настоящему договору осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Банком согласно кредитному договору, заключаемому Банком с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, из них:

- Денежная сумма в размере **285 000 (двести восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек** подлежит оплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет собственных денежных средств до предоставления кредитных средств Банком в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, **но не позднее «05» сентября 2018 года**.

- Денежная сумма в размере **1 620 000 (один миллион шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек** подлежит оплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет кредитных средств, предоставляемых ему по Кредитному договору № 02339-ИП/007/2021/18 от 16.08.2018 года (далее - «Кредитный договор»), заключенному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с Банком, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, **но не позднее «10» сентября 2018 года**.

3.4. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру, право получения которой было оплачено за счет кредита.

3.5. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Квартира, в обеспечение обязательств, принятых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Кредитному договору, считается находящейся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на Квартиру. При этом УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Квартиры. Права Банка как залогодержателя, удостоверяются закладной.

3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для осуществления платежей по настоящему Договору открывает лицевой счет в банке. Платежи по настоящему Договору осуществляются путем перечисления денежных средств с лицевого счета УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

3.5. Датой оплаты по настоящему Договору является дата зачисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

3.6. Стороны договорились о том, что оплаченная участником долевого строительства стоимость Квартиры изменяется в Сторону уменьшения либо в Сторону увеличения в зависимости от результатов технических обмеров в соответствии с п. 4.1.5., п. 4.1.7. настоящего Договора, за исключением случаев, установленных в п. 4.1.6., п. 4.1.8. настоящего Договора.

3.7. При предоставлении УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА рассрочки платежа по настоящему Договору УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан оплатить цену настоящего Договора (п.3.1 настоящего Договора) в полном объеме до даты подписания акта приема-передачи на Квартиру.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома.

4.1.2. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиру по акту приема-передачи в течение 120 рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (п.2.1 настоящего Договора). ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до даты наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. В рамках настоящего Договора сроком передачи квартиры является дата по истечению 120 рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить свое обязательство по передаче Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Квартиры в указанный срок или при его отказе от принятия Квартиры без уважительных причин ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт приема-передачи. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается принявшим Квартиру, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, о чем делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При этом к акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА к ее качеству, не связанные с приемом Квартиры субъективные требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Не являются основаниями для отказа в надлежащим выполнением ЗАСТРОЙЩИКОМ принятых на себя обязательств, и не обозначенные в ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру, а именно: акт приема – передачи Квартиры в двух экземплярах и справку о полной оплате Квартиры. Обязанность получить техническую документацию, необходимую для регистрации права собственности на Квартиру, и оплатить услуги по ее изготовлению, лежит на УЧАСТНИКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При передаче Квартиры ЗАСТРОЙЩИК передает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.1.5. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан за счет собственных средств уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п.4.1.9.), в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления требования ЗАСТРОЙЩИКОМ. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от уплаты денежных средств за дополнительные квадратные метры, согласно настоящего пункта, применяются положения п. 7.2. настоящего Договора.

4.1.6. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв.м, то у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возникает обязанности по уплате ЗАСТРОЙЩИКУ денежных средств за дополнительные квадратные метры.

4.1.7. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м, ЗАСТРОЙЩИК обязан возместить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежную сумму за фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п. 4.1.9.) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При уменьшении проектной площади Квартиры, в результате произведенной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перепланировки, возврат денежных средств не производится.

4.1.8. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв.м, то у ЗАСТРОЙЩИКА не возникает обязанности по возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств за фактически не переданные квадратные метры.

4.1.9. Стороны определили, что цена 1 (одного) кв.м проектной площади Квартиры в целях произведения расчетов, указанных в п. 4.1.5., п. 4.1.7. настоящего Договора составляет сумму в размере – 41 576 (сорок одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей.

4.1.10. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.1.11. В порядке и на условиях, которые установлены Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществить страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по передаче Квартиры.

4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиру по акту приема-передачи, приступая к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента приема Квартиры по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставляемым счетам.

4.2.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется не производить перепланировок в Квартире до ввода Жилого дома в эксплуатацию, не устанавливать на фасаде Жилого дома кондиционеры вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом.

4.2.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, после оплаты стоимости Квартиры в полном объеме (п.3.1 настоящего Договора), вправе в установленном порядке уступать свои права по Договору третьим лицам без согласия ЗАСТРОЙЩИКА, но с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА (согласно ст. 382-390 ГК РФ) одним из предусмотренных п.6.1. настоящего Договора способов, не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав

(требований) по настоящему Договору с приложением заверенной копии зарегистрированного Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, а также с указанием контактных данных лица (адрес регистрации, места жительства, телефон и пр.), которому были переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору. При нарушении установленного порядка уведомления все риски и ответственность за вызванные этим неблагоприятные последствия несут УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и третье лицо, которому будут переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору.

4.2.6. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с ЗАСТРОЙЩИКОМ настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.3. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке ЗАСТРОЙЩИК уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением гарантии по отдельным видам обязательств, обозначенных в пунктах 5.2-5.4 настоящего Договора, составляет пять лет со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.3. Гарантийный срок на материалы, оборудование, комплектующие изделия (запорная арматура на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроавтоматы, счетчики, двери, стекла и пр.) в составе Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, указан в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, но не более 2 (двух) лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. Стороны установили, что основанием для признания недостатков в Квартире существенными, является нарушение ЗАСТРОЙЩИКОМ требований, которым должно отвечать жилое помещение (уст. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»).

5.6. В случае производства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение гарантийного срока в Квартире переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в настоящем разделе 5, прекращается.

6. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ СТОРОН

6.1. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой Стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;
- либо путем направления другой Стороне извещения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной Стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

6.2. Извещение, направленное одной Стороной настоящего Договора в адрес другой Стороны одним из установленных п. 6.1 настоящего Договора способов, считается доставленным надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

6.3. Об изменении адресов и/или реквизитов Стороны направляют уведомления по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая Сторона не несет ответственности за неполучение другой Стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом Стороны.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае задержки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА внесения очередного платежа на строительство

Квартиры, установленного п.3.3 настоящего Договора, на срок, превышающий более чем 10 (десять) банковских дней, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. ЗАСТРОЙЩИК вправе не производить начисление неустойки за нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательств по оплате согласно настоящего пункта за первые три дня просрочки.

7.3. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты, установленных п.3.3 настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке с соблюдением требований законодательства отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом ЗАСТРОЙЩИК обязуется вернуть денежные средства, ранее полученные от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

7.4. Все спорные вопросы между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

7.5. Вопросы, нерешённые путём переговоров, рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения Квартиры в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения Стороной.

7.6. Передача прав на взыскание пеней, неустоек, иных штрафных санкций за нарушение ЗАСТРОЙЩИКОМ условий настоящего Договора, отдельно от передачи прав по основному обязательству (право требования объекта долевого строительства) – не допускается.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельства непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны немедленно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Способы обеспечения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по настоящему Договору:

- залог в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- страхование гражданской ответственности ЗАСТРОЙЩИКА за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по договору страхования, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заключенному со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией ЗАСТРОЙЩИКА, опубликованной на сайте www.sinara-development.ru, со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Проекте, информацией о страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности ЗАСТРОЙЩИКА, и условиях страхования, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает факт предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ полной информации о потребительских свойствах и характеристиках Квартиры и иной информации, относительно строящегося Жилого дома, которая обеспечивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возможность свободного и правильного выбора Квартиры в строящемся Жилом доме.

8.4. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что ему известно и понятно, о том, что ЗАСТРОЙЩИК не является участником федеральных/региональных программ по строительству жилья. Квартиры в составе Жилого дома полностью соответствуют параметрам жилого помещения экономического класса, установленным Приказом Минстроя России от 14.11.2016 №800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса», а именно: к жилью экономического класса относится квартира без отделки в деревянном, кирпичном, крупнопанельном или крупноблочном многоквартирном доме площадью не менее 20 и не более 150 квадратных метров, которая обеспечена инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция).

8.5. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ без уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносить изменения и дополнения в Проект, что может повлечь за собой изменение проектного решения Жилого дома/Квартиры, без существенного изменения характеристик, в том числе допустимое изменение общей площади Квартиры, а также замена строительных материалов и оборудования – аналогичное по качеству при условии, что Квартира будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.6. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование частей земельного участка, заключение договора аренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

8.7. Свидетельством исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, связанных со строительством и вводом Жилого дома в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия Проекту и СНИП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

8.8. У УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на

общее имущество. Перечень общего имущества Жилого дома указан в проектной декларации ЗАСТРОЙЩИКА.

8.9. При подписании настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта ЗАСТРОЙЩИКУ - ООО «Синара-Девелопмент», ИНН 6685040700, 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51 (далее до конца настоящего пункта 8.9 - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

Субъект персональных данных уведомлен, что на обработку своих персональных данных в иных целях, не перечисленных в настоящем пункте 8.9, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам, Оператор обязуется получить от него дополнительное письменное согласие (заявление).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления оператору.

Подпись субъекта персональных данных: Седлев Андрей Александрович Седлев

8.10. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

8.11. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.12. Настоящий Договор составлен в трех, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

8.13. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- Приложение №1. «Экспликация (планировка) квартиры. Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире»

ЗАСТРОЙЩИК

Наименование
Местонахождение
ИНН / КПП
Расчетный счет
БИК
Корреспондентский счет
Представитель
ООО «Синара-Девелопмент»
по доверенности

ООО «Синара-Девелопмент»
620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 51, тел. +7 (343) 310-33-00
6685040700 / 668501001
40702810611000009051 в Волгоградском отделении ПАО Сбербанк
041806647
30101810100000000047



Дробаш Мария Юрьевна

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ф.И.О.
Адрес регистрации

Седлев Андрей Александрович, «04» декабря 1968 года рождения
Волгоградская область, Алексеевский район, ст-ца Усть-Бузулукская, ул. Ленина, д. 35

Паспорт

Серии 18 12 № 806329, выдан Территориальным пунктом УФМС России по Волгоградской области в ст-це Алексеевская «12» декабря 2013 года, код подразделения 340-009

Телефон

8-937-724-30-95

e-mail

asedlev@gmail.com

СНИЛС

010-184-431-89

Седлев

Седлев Андрей Александрович

Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире

1	Вид	Объект непроизводственного назначения (здание жилищного фонда)
2	Назначение	Жилой дом
3	Количество этажей, шт.	17 (из них 1 подземный)
4	Общая площадь Жилого дома	18 647,95 м ²
4.1	Общая площадь 2 секции	9322,14 м ²
5	Материал наружных стен и каркаса Жилого дома	Материал наружных стен: Стены технического этажа (подвала) – фундаментные ж/б блоки с утеплителем, с последующей штукатуркой по сетке и окраской (либо облицовкой из искусственного камня); Стены 1-2 этажа - наружная часть: кладка из облицовочного керамического кирпича, внутренняя часть: газобетонный блок; Стены 3-16 этажа, чердак - двухслойные по системе «мокрый фасад» из газобетонных блоков и жесткого минераловатного утеплителя с последующей штукатуркой по сетке и окраской. Каркас: монолитный железобетонный
6	Материал перекрытий в Жилом доме	монолитный железобетон
7	Класс энергоэффективности Жилого дома	B
8	Класс сейсмостойкости Жилого дома	не классифицируется, расчетная сейсмичность площадки строительства составляет менее 6 баллов (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утв. Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 февраля 2014 г. N 60/пр)
9	Высота помещений в Квартире	Не менее 2,7 м
10	Виды отделочных работ в Квартире	1. Наружные стены из кирпича и газобетонных блоков: простая штукатурка. Внутренние стены из кирпича или газобетонных блоков: простая штукатурка. Стены летних помещений – без отделки. Внутренние перегородки из газобетонных блоков и/или камней керамических (кирпича): простая штукатурка. Внутренние перегородки из пазогребневых плит – не штукатурятся, выполняется затирка швов. 2. Потолки – монолитный железобетон (без отделки). 3. Пол – стяжка, в санузлах - с гидроизоляцией. Пол лоджии – монолитная железобетонная плита без отделки. 4. Оконные блоки: из профиля ПВХ. Остекление летних помещений – одинарное стекло согласно проекту. 5. Входная дверь – простая деревянная с одним замком (необходима самостоятельная замена дверного замка Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи). Межкомнатные двери и двери в санузлы не устанавливаются. 6. Скрытая электрическая проводка с монтажом установочных коробов и электроустановочного оборудования, выключателей, розеток; установка автоматов и УЗО в квартире. Установка поквартирных электрических счетчиков в поэтажных щитах. На кухне предусмотрен вывод для подключения электроплиты (плита не устанавливается). 7. Система отопления – стояки в общем коридоре с поквартирной разводкой труб в стяжке пола и установкой отопительных приборов. Установка поквартирного счетчика учета тепла (в общем коридоре). 8. Водоснабжение – стояки в общем коридоре с установкой поквартирных счетчиков расхода горячей и холодной воды и вводом труб в квартиры с установкой заглушек (без горизонтальной разводки, установки сантехнических приборов, тройников). 9. Водоотведение – стояки в квартире с установкой заглушек (без разводки труб). 10. Вентиляция - приточно-вытяжная (приток воздуха через окна с функцией микропроветривания).
11	Вид работ в местах общего пользования	Полная чистовая отделка мест общего пользования (лестничные клетки, лифтовые холлы, коридоры и т.д.)
12	Благоустройство	Выполняется благоустройство в полном объеме: устанавливаются малые архитектурные формы, выполняется озеленение, устраиваются проезды, площадки, тротуары, временная парковка.
13	Другое	Водоснабжение – от существующих сетей водоснабжения. Водоотведение – в существующие канализационные сети. Теплоснабжение – от существующей тепловой сети. Электроснабжение – от существующих сетей электроснабжения. Слаботочные сети – в соответствии с проектом. Все лифты грузопассажирские.

ЗАСТРОЙЩИК:
Дробаш М.Ю.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Седлев А.А.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Волгоградской области

34

**ДОГОВОРА УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Номер регистрационного ордера _____
Прокладка по государственной регистрации _____

Дата регистрации **20 ОКТ 2018**

Номер документа **34:060076-304/34:09/2018-30**

Регистратор **НАНУРОВ И.В.**

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Волгоградской области

34 Г. ВОЛГОГРАД

ИПОТЕКА

Номер регистрационного ордера _____
Прокладка по государственной регистрации _____

Дата регистрации **20 ОКТ 2018**

Номер документа **34:060076-304/34:09/2018-29**

Регистратор **НАНУРОВ И.В.**





KOPIT BERN
10/10/2020

1. **Анкетирование**

Имя: Александр Александрович
 Фамилия: Александров
 Место рождения: г. Москва
 Дата рождения: 10.10.2020
 Пол: Мужской
 Место работы: г. Москва
 Должность: Инженер
 Образование: Высшее
 Специальность: Инженер
 Место учебы: г. Москва
 Дата окончания: 10.10.2020
 Место работы: г. Москва
 Должность: Инженер
 Образование: Высшее
 Специальность: Инженер
 Место учебы: г. Москва
 Дата окончания: 10.10.2020



KOPIT BERN
10/10/2020

2. **Анкетирование**

Имя: Александр Александрович
 Фамилия: Александров
 Место рождения: г. Москва
 Дата рождения: 10.10.2020
 Пол: Мужской
 Место работы: г. Москва
 Должность: Инженер
 Образование: Высшее
 Специальность: Инженер
 Место учебы: г. Москва
 Дата окончания: 10.10.2020
 Место работы: г. Москва
 Должность: Инженер
 Образование: Высшее
 Специальность: Инженер
 Место учебы: г. Москва
 Дата окончания: 10.10.2020

3. **Анкетирование**

Имя: Александр Александрович
 Фамилия: Александров
 Место рождения: г. Москва
 Дата рождения: 10.10.2020
 Пол: Мужской
 Место работы: г. Москва
 Должность: Инженер
 Образование: Высшее
 Специальность: Инженер
 Место учебы: г. Москва
 Дата окончания: 10.10.2020
 Место работы: г. Москва
 Должность: Инженер
 Образование: Высшее
 Специальность: Инженер
 Место учебы: г. Москва
 Дата окончания: 10.10.2020

МКУ "ГОРОДСКОЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"

400074, Волгоград, ул. Бобруйская, 7, тел. 95-50-86

№ ГИЦ-1705/09 от "17" 04 2018 года
на исх. № б/н от "10" апреля 2018 года

РЕШЕНИЕ

о присвоении объекту адресации адреса

№ 43896

27 апреля 2018 года

Объекту адресации

дом

(земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение)

присвоить адрес

Российская Федерация, Волгоградская область, городской округ город-герой Волгоград, город Волгоград, улица им. Тимирязева, дом 19 а (полное наименование)

Российская Федерация, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 19 а (сокращенное наименование)

Кадастровые номера, адреса и сведения об объектах недвижимости, из которых образуется объект адресации:

----- ; 4-я очередь строительства. 1 этап. 16-ти этажный 2-х подъездный жилой дом по ул. им. Тимирязева в Советском районе; 1-й этап: секция № 2, 2-й этап: секция № 1, ул. им. Тимирязева, 9; жилой дом 34:34:060016:304; ул. им. Тимирязева, 9; земельный участок

Аннулируемый адрес объекта адресации:

Уникальный номер аннулируемого адреса объекта адресации в государственном адресном реестре:

Кадастровый номер объекта адресации

Кадастровый номер земельного участка **34:34:060016:304**

Учетный номер земельного участка

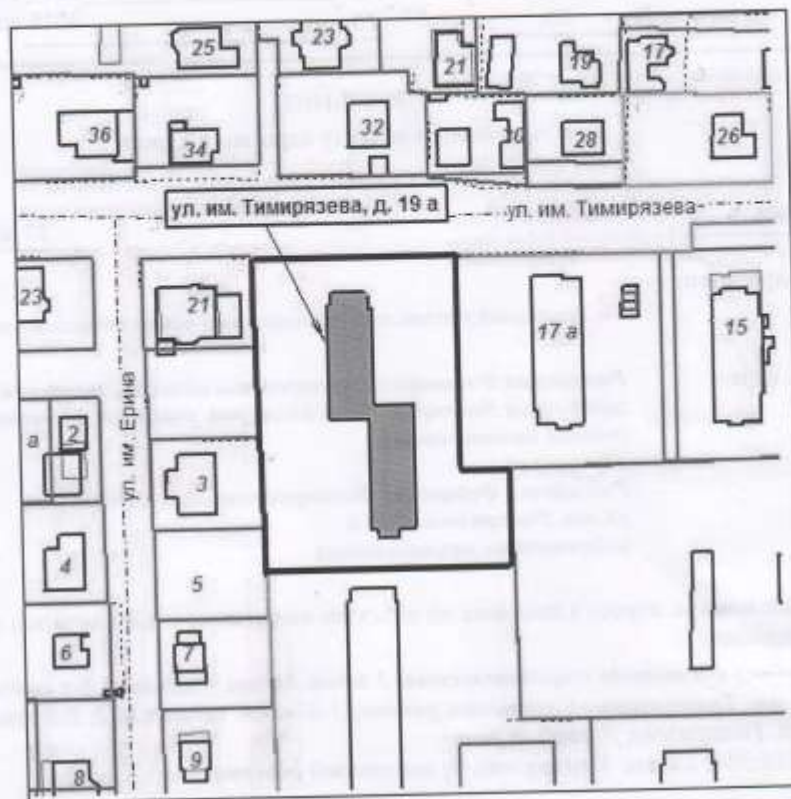
Код объекта адресации по ОКATO **18401385000**

Район административного подчинения **Советский**

Решение о присвоении объекту адресации адреса (об изменении адреса объекта адресации) принято на основании следующих документов:

заявление, выписка из ЕГРН на земельный участок от 04.04.18 № 34/001/001/2018-45877, разрешение на строительство от 03.04.18 № 34-Ru34301000-6199-2016, генеральный план М 1:500.

Описание местоположения объекта адресации
(местоположение объекта адресации на Адресном плане)



Примечание:
объект не введен в эксплуатацию



Директор МКУ "ГИЦ"


(подпись)

/А.В. Воробьев/

Исполнитель


(подпись)

/А.А. Седова/

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объект-аналог N^о1

2-комн. квартира, 46 м²

в ЖК «Новый Свет». Дом 13, сдан

Волгоградская область, Волгоград р-н Советский, ул. Тимирязева, 13 На карте

📍 В избранное 🔄 ⚙️ 🏠 🗺️ 📄 📞 📧 📧 Показывать

Акция ипотека

Ваши реальные
ипотечные
ставки

[Узнать онлайн](#)

2 750 000 Р 📈 59 т.р./м²

[Пожалуйста к ипотеке?](#)

🔗 Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 987 655-81-75
+7 961 680-06-95

Поискателя, заявки, кто вышел из очереди на ЦИАН и активнее
сделай после звонка

[Написать сообщение](#)



📷 9 фото

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

46 м² Общая	24 м² Жилая	15,5 м² Кухня	3 из 16 Этаж	2015 Построен
-----------------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------

Собственный
ID 50216209



Кухня - 50%! Только до конца месяца! - Фурнитуре в подарок!

[veredn-spb.ru](#)

Цены от 26 т.р. за кухню, 7 лет на рынке. Увед. дизайн-проект Огуб. Гарантия. Рассрочка!

[Прогнуть 24 мес.](#)
[Наш договор](#)
[3-d проект бестл.](#)
[Заказать кухню](#)

Фотографии (9)
Описание
На карте
Ипотека
Контактное лицо

Я СОБСТВЕННИК продаю 2-комнатная квартиру в Советском районе г. Волгограда по адресу: ул. Тимирязева в ЖК Новый Свот на 3 этаже 16-этажного нового монолитно-кирпичного дома.

Общая площадь квартиры составляет 46 кв.м:

- кухня-гостиная 16 кв.м;
- 2 спальни
- большая лоджия застеклена.

В квартире выполнен качественный ремонт:

- на полу ламинат, плитка;
- натяжные потолки, высота потолков 2,75 м,
- новые входная и межкомнатные двери
- евроокна
- современный кухонный гарнитур.

мебель и техника остается при продаже.

В доме:

- 2 грузо-пассажирский лифта ОТIS;
- чистый подъезд;
- видеонаблюдение

Во дворе:

парковочная зона, детские и спортивные площадки, парк, зона барбекю, видеонаблюдение.

Инфраструктура:

В шаговой доступности находится остановки общественного транспорта; магазины. Поблизости расположены школа, детский сад.

Рядом улицы: Малиновского, Казахская, Университетский пр-т, Песчанкопская, Гвоздкова, Ивановского, Комарова, Владимирская

2 750 000 Р ↑ 59 783 Р/м²

[Попытайтесь в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 987 655-81-75

+7 961 680-06-95

Пожалуйста, помните, что выкладывая объявления на ЦИАН, Вы соглашаетесь с условиями использования сайта после входа

[Написать сообщение](#)

Собственник

ID 50216209





Кухня - 50%! Только до конца месяца! - Фурнитура в подарок!

[volgograd.cian.ru](https://www.volgograd.cian.ru/)

Цены от 26 т.р. за кухню. 7 лет не ржавеет. Инд. дизайн-проект 0 руб. Гарантия Распродажа!

[Гарантия 24 мес.](#)

volgograd.cian.ru/sale/fat/226417662/

<https://volgograd.cian.ru/sale/flat/228417662/>

Объект-аналог №2

2-комн. квартира, 56 м²
 ЖК «Новый Свет», Дом 13, сдача с 4 кв. 2019
 Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 19А На карте

В избранное | Поделиться | Показать карту

3 200 000 Р 57 143 Р/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Пересчитать, возможна ипотека

+7 902 385-02-96
 Показать, сколько мы готовы оплатить по ДДУ! И оставить цену после сделки

ID 23219558



34 фото

56 м ² Общая	35 м ² Жилая	15 м ² Кухня	11 из 16 Этаж	4 кв. 2019 Срок сдачи
----------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------	--------------------------

Новый дом, сделан ремонт, но осталось доделать немного: потолок, установка ванны и кроватей все в наличии есть!!!

<https://volgograd.cian.ru/sale/flat/232448926/>

Объект-аналог №3

[volgograd.dian.ru/sale/fat/218159607/](#)

Недвижимость в Волгограде > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Волгограде > Советский > улица Тимирязева

ДТ немс 13:37 > 348 просмотров, 0 за сегодня

2-комн. квартира, 45,1 м²

в ЖК «Новый Свет», Дом 12, сдан

Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, ул. Тимирязева, 15 На карте

В избранное Поделиться

Плановая фото 13 фото

45,1 м²	22 м²	16,2 м²	12 из 16	2017
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построено

2 569 000 Р 56 963 Р/м²

[Получить ипотеку!](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, акционные условия

+7 960 878-88-10

Помните! Не забывайте, что мы не это объявление на ЦИАН. И другие сайты тоже имеют.

АКЦИОНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
[Был 224 объекта](#)

Виктория Викторовна
Нет отзывов

Кухня -50%! Только до конца месяца! – Фурнитура в подарок!

[viewinfo.ru](#)

Цены от 26 т.р. за кухню, 7 лет на ремонт. Инд. дизайн-проект 0 руб. Гарантия. Рассрочка!

Гарантия 24 мес.
Нане доверия
3-й этаж бестип.
Заказать можно

volgograd.cian.ru/sale/?lat=219159603//

Фотографии (13) Описание На карте Уточнить Контактное лицо

Арт. 17447589 Продается 2-комнатная квартира в Советском районе г. Волгограда по адресу: ул. Тимирязева, д. 15 на 12 этаже 16-этажного дома. Дом сдан и заселен! Квартира с ремонтом от застройщика: серый клоч (выполнены: штукатурка и шпательная стен, стяжка, электропровода под патрон, есть унита), а также время работает кабан к горю, рядом новый детский сад, отличное благоустройство, во дворе камеры видеонаблюдения.

Общая площадь квартиры составляет 45,1 м²:

- кухня 16,2 м²;
- жилая площадь 22 м²;
- совмещенный санузел;
- просторная лоджия с большими окнами.

В квартире:

- евроокна;
- на полу стяжка;
- потолок плита перекрытия;
- высота потолка 2,7 м.

В доме:

- чистый подъезд;
- 2 грузопассажирские лифта.

Инфраструктура: В шаговой доступности находится остановки общественного транспорта; крупные магазины. Рядом улицы: пр. Университетский, ул. Ижевского, ул. Казанская.

Поблизости расположены школы, детсад, медицинские учреждения. Если заинтересовались предложением, звоните!

Ждем Вашего звонка ежедневно с 8:00 до 21:00
(Если у Вас нет возможности сейчас позвонить нажмите Написать сообщение и отправьте Ваш контакт для связи.)

вобъект в нашей базе 7622815#

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 960 878-88-10
Пожалуйста, свяжитесь со владельцем этого объявления на ЦИАН! Это важно, чтобы понять детали.

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Ухоженная
Площадь комнат	11-11 м²
Высота потолков	2,76 м
Санузлы	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия

2 569 000 ₽ за 66,7 м²

[Показать в ипотеку!](#)

[Следить за изменениями цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 960 878-88-10

Платформа, созданная, что делает это объявление на ЦИАН. И оставляет этот пост актуальным.

Объект-аналог N^o4

[volgograd.dan.ru/sale/flat/234755323/](#)

Находимость: Волгоград · Полторацкая · Полторацкая 2-комнатная квартира в Волгограде · Советский · ул.цы Тимирязева

18 янв. 15:20 · 46 просмотров, 3 на сегодня

2-комн. квартира, 46 м²

в ЖК «Новый Свет»

Волгоградская область, Волгоград р-н Советский ул. Тимирязева 19А На карте

В избранное · Поделиться · Добавить · Показать больше

ИДАН ИПОТЕКА

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%

Ипотека онлайн

2 770 000 Р 60 217 Р/м²

Посмотреть в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 961 664-31-43

Помогите понять, что вышло из объявления на IDAN? Оставьте отзыв после сделки

Планировка · 15 фото

46 м² Общая · 22 м² Жилая · 16 м² Кухня · 16 из 16 Этаж

НОВОСЕЛЫЦЕ
Агентство недвижимости
Будь 38 объявлений

Кухни - 50%! Только до конца месяца! - Фурнитура в подарок!
[view-to-view.ru](#)
Цена от 25 т.р. за кухню 7 лет на рынке. Инд. дизайн-проект 0 руб. Гарантия. Распродажа.
[Гарантия 24 мес.](#)
[Нам доверяют](#)
[3-й проект Бестел](#)
[Заказать кухню](#)

Кухни - 50%! Только до конца месяца! - Фурнитура в подарок!

Помощь в одобрении ипотечного кредита!

Продается двухкомнатная квартира, расположенная ЖК "Новый Свет", город Волгоград, Советский район, улица Тимирязева, дом 19а, на 16 этаже, 16 монолитно-кирпичного дома. Дом 2019 года постройки.

Общая площадь-46 кв.м.

Жилая площадь-22 кв.м.

Кухня-гостиная-16 кв.м.

Квартира в хорошем состоянии, после ремонта: установлены пластиковые окна, стены выровнены, на полу ламинат. Установлены новые межкомнатные двери. Есть уютная застекленная лоджия. Кухонный гарнитур входит в стоимость квартиры.

Санузел совмещенный.

Все в шаговой доступности: детский садик, школа, сетевые магазины, общественный транспорт.

Благоустроенные улицы: Кавказская, проспект Университетский, Маленовского.

Двор очень ухоженный с наличием детской и спортивной площадки. Есть парковочные места.

Подъезд чистый. В подъезде есть холловая - велосипедная, консьерж, зона отдыха. Приветливые соседи.

Квартира в собственности, подпадает под все виды ипотеки, материнский сертификат.

Один взрослый собственник. Документы готовы к продаже.

Хотите посмотреть или купить эту квартиру, но не продано Ваше жилье - ЗВОНИТЕ!!!

Поможем Вам с одобрением ипотеки на выгодных для Вас условиях от ведущих банков города Волгограда!

2 770 000 Р 60 217 Р/м²

Посмотреть в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 961 664-31-43

Помогите понять, что вышло из объявления на IDAN? Оставьте отзыв после сделки

НОВОСЕЛЫЦЕ
Агентство недвижимости
Будь 38 объявлений

Кухни - 50%! Только до конца месяца! - Фурнитура в подарок!
[view-to-view.ru](#)
Цена от 25 т.р. за кухню 7 лет на рынке. Инд. дизайн-проект 0 руб. Гарантия. Распродажа.
[Гарантия 24 мес.](#)
[Нам доверяют](#)
[3-й проект Бестел](#)
[Заказать кухню](#)

Кухни - 50%! Только до конца месяца! - Фурнитура в подарок!

Общая информация

Тип жилья	Вторичная
Санузел	1 совмещенный
Благоустройство	1 полный

2 770 000 Р 60 217 Р/м²

Посмотреть в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО "Атлант Оценка"
г. Москва

*аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»*

№ 1251/77-1111/10

ООО "Атлант Оценка"

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных
услуг в соответствии с законодательством РФ.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артемьев

26 марта 2020 г.



Действительно до 26.03.2023 г.

Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о
сотрудничестве от «22» ноября 2012г.



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛО
Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22
Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д. 24, корп. 1

Сертификат соответствия

№ РОСС RU.3745.04УЛЛО / CMK.1693-18

Выдан ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Сиппичкина, д. 9А, стр. 10
ИНН 7723748640

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

Система менеджмента качества применительно к оценке рыночной стоимости недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств, предприятий (бизнеса), акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, объектов гражданских прав, культурных и исторических ценностей, ювелирных изделий, драгоценных металлов и камней; экспертизе инвестиционных контрактов; оценке воздушных, морских и речных судов; сюрвейерским услугам; оказанию помощи при сборе документов и информации, необходимых для оценки; оказанию всех видов консультационных услуг, связанных с консультационной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости; оказанию всех видов консалтинговых услуг

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ
ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии. Протокол № 1920 от 10.08.2018 г.

Дата выдачи: 10.08.2018 г.

Срок действия: 10.08.2021 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента

Председатель
экспертной комиссии



 А.В. Волков

 Д.А. Черницына

0010116

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

АО «Одесса, Москва, 101101, 101102, 101103, 101104, 101105, 101106, 101107, 101108, 101109, 101110, 101111, 101112, 101113, 101114, 101115, 101116, 101117, 101118, 101119, 101120, 101121, 101122, 101123, 101124, 101125, 101126, 101127, 101128, 101129, 101130, 101131, 101132, 101133, 101134, 101135, 101136, 101137, 101138, 101139, 101140, 101141, 101142, 101143, 101144, 101145, 101146, 101147, 101148, 101149, 101150, 101151, 101152, 101153, 101154, 101155, 101156, 101157, 101158, 101159, 101160, 101161, 101162, 101163, 101164, 101165, 101166, 101167, 101168, 101169, 101170, 101171, 101172, 101173, 101174, 101175, 101176, 101177, 101178, 101179, 101180, 101181, 101182, 101183, 101184, 101185, 101186, 101187, 101188, 101189, 101190, 101191, 101192, 101193, 101194, 101195, 101196, 101197, 101198, 101199, 101200, 101201, 101202, 101203, 101204, 101205, 101206, 101207, 101208, 101209, 101210, 101211, 101212, 101213, 101214, 101215, 101216, 101217, 101218, 101219, 101220, 101221, 101222, 101223, 101224, 101225, 101226, 101227, 101228, 101229, 101230, 101231, 101232, 101233, 101234, 101235, 101236, 101237, 101238, 101239, 101240, 101241, 101242, 101243, 101244, 101245, 101246, 101247, 101248, 101249, 101250, 101251, 101252, 101253, 101254, 101255, 101256, 101257, 101258, 101259, 101260, 101261, 101262, 101263, 101264, 101265, 101266, 101267, 101268, 101269, 101270, 101271, 101272, 101273, 101274, 101275, 101276, 101277, 101278, 101279, 101280, 101281, 101282, 101283, 101284, 101285, 101286, 101287, 101288, 101289, 101290, 101291, 101292, 101293, 101294, 101295, 101296, 101297, 101298, 101299, 101300, 101301, 101302, 101303, 101304, 101305, 101306, 101307, 101308, 101309, 101310, 101311, 101312, 101313, 101314, 101315, 101316, 101317, 101318, 101319, 101320, 101321, 101322, 101323, 101324, 101325, 101326, 101327, 101328, 101329, 101330, 101331, 101332, 101333, 101334, 101335, 101336, 101337, 101338, 101339, 101340, 101341, 101342, 101343, 101344, 101345, 101346, 101347, 101348, 101349, 101350, 101351, 101352, 101353, 101354, 101355, 101356, 101357, 101358, 101359, 101360, 101361, 101362, 101363, 101364, 101365, 101366, 101367, 101368, 101369, 101370, 101371, 101372, 101373, 101374, 101375, 101376, 101377, 101378, 101379, 101380, 101381, 101382, 101383, 101384, 101385, 101386, 101387, 101388, 101389, 101390, 101391, 101392, 101393, 101394, 101395, 101396, 101397, 101398, 101399, 101400, 101401, 101402, 101403, 101404, 101405, 101406, 101407, 101408, 101409, 101410, 101411, 101412, 101413, 101414, 101415, 101416, 101417, 101418, 101419, 101420, 101421, 101422, 101423, 101424, 101425, 101426, 101427, 101428, 101429, 101430, 101431, 101432, 101433, 101434, 101435, 101436, 101437, 101438, 101439, 101440, 101441, 101442, 101443, 101444, 101445, 101446, 101447, 101448, 101449, 101450, 101451, 101452, 101453, 101454, 101455, 101456, 101457, 101458, 101459, 101460, 101461, 101462, 101463, 101464, 101465, 101466, 101467, 101468, 101469, 101470, 101471, 101472, 101473, 101474, 101475, 101476, 101477, 101478, 101479, 101480, 101481, 101482, 101483, 101484, 101485, 101486, 101487, 101488, 101489, 101490, 101491, 101492, 101493, 101494, 101495, 101496, 101497, 101498, 101499, 101500, 101501, 101502, 101503, 101504, 101505, 101506, 101507, 101508, 101509, 101510, 101511, 101512, 101513, 101514, 101515, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, 101544, 101545, 101546, 101547, 101548, 101549, 101550, 101551, 101552, 101553, 101554, 101555, 101556, 101557, 101558, 101559, 101560, 101561, 101562, 101563, 101564, 101565, 101566, 101567, 101568, 101569, 101570, 101571, 101572, 101573, 101574, 101575, 101576, 101577, 101578, 101579, 101580, 101581, 101582, 101583, 101584, 101585, 101586, 101587, 101588, 101589, 101590, 101591, 101592, 101593, 101594, 101595, 101596, 101597, 101598, 101599, 101600, 101601, 101602, 101603, 101604, 101605, 101606, 101607, 101608, 101609, 101610, 101611, 101612, 101613, 101614, 101615, 101616, 101617, 101618, 101619, 101620, 101621, 101622, 101623, 101624, 101625, 101626, 101627, 101628, 101629, 101630, 101631, 101632, 101633, 101634, 101635, 101636, 101637, 101638, 101639, 101640, 101641, 101642, 101643, 101644, 101645, 101646, 101647, 101648, 101649, 101650, 101651, 101652, 101653, 101654, 101655, 101656, 101657, 101658, 101659, 101660, 101661, 101662, 101663, 101664, 101665, 101666, 101667, 101668, 101669, 101670, 101671, 101672, 101673, 101674, 101675, 101676, 101677, 101678, 101679, 101680, 101681, 101682, 101683, 101684, 101685, 101686, 101687, 101688, 101689, 101690, 101691, 101692, 101693, 101694, 101695, 101696, 101697, 101698, 101699, 101700, 101701, 101702, 101703, 101704, 101705, 101706, 101707, 101708, 101709, 101710, 101711, 101712, 101713, 101714, 101715, 101716, 101717, 101718, 101719, 101720, 101721, 101722, 101723, 101724, 101725, 101726, 101727, 101728, 101729, 101730, 101731, 101732, 101733, 101734, 101735, 101736, 101737, 101738, 101739, 101740, 101741, 101742, 101743, 101744, 101745, 101746, 101747, 101748, 101749, 101750, 101751, 101752, 101753, 101754, 101755, 101756, 101757, 101758, 101759, 101760, 101761, 101762, 101763, 101764, 101765, 101766, 101767, 101768, 101769, 101770, 101771, 101772, 101773, 101774, 101775, 101776, 101777, 101778, 101779, 101780, 101781, 101782, 101783, 101784, 101785, 101786, 101787, 101788, 101789, 101790, 101791, 101792, 101793, 101794, 101795, 101796, 101797, 101798, 101799, 101800, 101801, 101802, 101803, 101804, 101805, 101806, 101807, 101808, 101809, 101810, 101811, 101812, 101813, 101814, 101815, 101816, 101817, 101818, 101819, 101820, 101821, 101822, 101823, 101824, 101825, 101826, 101827, 101828, 101829, 101830, 101831, 101832, 101833, 101834, 101835, 101836, 101837, 101838, 101839, 101840, 101841, 101842, 101843, 101844, 101845, 101846, 101847, 101848, 101849, 101850, 101851, 101852, 101853, 101854, 101855, 101856, 101857, 101858, 101859, 101860, 101861, 101862, 101863, 101864, 101865, 101866, 101867, 101868, 101869, 101870, 101871, 101872, 101873, 101874, 101875, 101876, 101877, 101878, 101879, 101880, 101881, 101882, 101883, 101884, 101885, 101886, 101887, 101888, 101889, 101890, 101891, 101892, 101893, 101894, 101895, 101896, 101897, 101898, 101899, 101900, 101901, 101902, 101903, 101904, 101905, 101906, 101907, 101908, 101909, 101910, 101911, 101912, 101913, 101914, 101915, 101916, 101917, 101918, 101919, 101920, 101921, 101922, 101923, 101924, 101925, 101926, 101927, 101928, 101929, 101930, 101931, 101932, 101933, 101934, 101935, 101936, 101937, 101938, 101939, 101940, 101941, 101942, 101943, 101944, 101945, 101946, 101947, 101948, 101949, 101950, 101951, 101952, 101953, 101954, 101955, 101956, 101957, 101958, 101959, 101960, 101961, 101962, 101963, 101964, 101965, 101966, 101967, 101968, 101969, 101970, 101971, 101972, 101973, 101974, 101975, 101976, 101977, 101978, 101979, 101980, 101981, 101982, 101983, 101984, 101985, 101986, 101987, 101988, 101989, 101990, 101991, 101992, 101993, 101994, 101995, 101996, 101997, 101998, 101999, 102000, 102001, 102002, 102003, 102004, 102005, 102006, 102007, 102008, 102009, 102010, 102011, 102012, 102013, 102014, 102015, 102016, 102017, 102018, 102019, 102020, 102021, 102022, 102023, 102024, 102025, 102026, 102027, 102028, 102029, 102030, 102031, 102032, 102033, 102034, 102035, 102036, 102037, 102038, 102039, 102040, 102041, 102042, 102043, 102044, 102045, 102046, 102047, 102048, 102049, 102050, 102051, 102052, 102053, 102054, 102055, 102056, 102057, 102058, 102059, 102060, 102061, 102062, 102063, 102064, 102065, 102066, 102067, 102068, 102069, 102070, 102071, 102072, 102073, 102074, 102075, 102076, 102077, 102078, 102079, 102080, 102081, 102082, 102083, 102084, 102085, 102086, 102087, 102088, 102089, 102090, 102091, 102092, 102093, 102094, 102095, 102096, 102097, 102098, 102099, 102100, 102101, 102102, 102103, 102104, 102105, 102106, 102107, 102108, 102109, 102110, 102111, 102112, 102113, 102114, 102115, 102116, 102117, 102118, 102119, 102120, 102121, 102122, 102123, 102124, 102125, 102126, 102127, 102128, 102129, 102130, 102131, 102132, 102133, 102134, 102135, 102136, 102137, 102138, 102139, 102140, 102141, 102142, 102143, 102144, 102145, 102146, 102147, 102148, 102149, 102150, 102151, 102152, 102153, 102154, 102155, 102156, 102157, 102158, 102159, 102160, 102161, 102162, 102163, 102164, 102165, 102166, 102167, 102168, 102169, 102170, 102171, 102172, 102173, 102174, 102175, 102176, 102177, 102178, 102179, 102180, 102181, 102182, 102183, 102184, 102185, 102186, 102187, 102188, 102189, 102190, 102191, 102192, 102193, 102194, 102195, 102196, 102197, 102198, 102199, 102200, 102201, 102202, 102203, 102204, 102205, 102206, 102207, 102208, 102209, 102210, 102211, 102212, 102213, 102214, 102215, 102216, 102217, 102218, 102219, 102220, 102221, 102222, 102223, 102224, 102225, 102226, 102227, 102228, 102229, 102230, 102231, 102232, 102233, 102234, 102235, 102236, 102237, 102238, 102239, 102240, 102241, 102242, 102243, 102244, 102245, 102246, 102247, 102248, 102249, 102250, 102251, 102252, 102253, 102254, 102255, 102256, 102257, 102258, 102259, 102260, 102261, 102262, 102263, 102264, 102265, 102266, 102267, 102268, 102269, 102270, 102271, 102272, 102273, 102274, 102275, 102276, 102277, 102278, 102279, 102280, 102281, 102282, 102283, 102284, 102285, 102286, 102287, 102288, 102289, 102290, 102291, 102292, 102293, 102294, 102295, 102296, 102297, 102298, 102299, 102300, 102301, 102302, 102303, 102304, 102305, 102306, 102307, 102308, 102309, 102310, 102311, 102312, 102313, 102314, 102315, 102316, 102317, 102318, 102319, 102320, 102321, 102322, 102323, 102324, 102325, 102326, 102327, 102328, 102329, 102330, 102331, 102332, 102333, 102334, 102335, 102336, 102337, 102338, 102339, 102340, 102341, 102342, 102343, 102344, 102345, 102346, 102347, 102348, 102349, 102350, 102351, 102352, 102353, 102354, 102355, 102356, 102357, 102358, 102359, 102360, 102361, 102362, 102363, 102364, 102365, 102366, 102367, 102368, 102369, 102370, 102371, 102372, 102373, 102374, 102375, 102376, 102377, 102378, 102379, 102380, 102381, 102382, 102383, 102384, 102385, 102386, 102387, 102388, 102389, 102390, 102391, 102392, 102393, 102394, 102395, 102396, 102397, 102398, 102399, 102400, 102401, 102402, 102403, 102404, 102405, 102406, 102407, 102408, 102409, 102410, 102411, 102412, 102413, 102414, 102415, 102416, 102417, 102418, 102419, 102420, 102421, 102422, 102423, 102424, 102425, 102426, 102427, 102428, 102429, 102430, 102431, 102432, 102433, 102434, 102435, 102436, 102437, 102438, 102439, 102440, 102441, 102442, 102443, 102444, 102445, 102446, 102447



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛО
Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22
Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

Разрешение

на применение Знака соответствия системы

№ РОСС RU.3745.04УЛЛО / Р.1776-18

Выдано ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10
ИНН 7723748640

На основании Сертификата соответствия № РОСС RU.3745.04УЛЛО / СМК.1693-18

Настоящее Разрешение предоставляет право на применение Знака соответствия
Системы сертификации систем менеджмента «Евро-Стандарт-Тест»

Условия применения знака соответствия:

фирменные бланки предприятия, договоры,
печатные и рекламные издания

Дата выдачи: 10.08.2018 г.

Срок действия: 10.08.2021 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента



 А.В. Волков

0010105

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем
требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации
и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

АО «Эксперт», Москва, 2018 г., «Ф» Печать № 05-05-003 ФНС РФ, Т2 № 440, Тел.: (800) 739-47-42, www.expert.ru

ЕВРО-СТАНДАРТ-ТЕСТ
Goodwill Certification System

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«11» марта 2020 г.

Дата выдачи сертификата

№ 1076

Регистровый номер НП «Партнерство РОО»

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:
РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»
(ПРОТОКОЛ № 0002 от 12. 12. 2008 г.)

ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Общество с ограниченной ответственностью

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

"Атлант Оценка"

ИНН 7723748640

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10.

место нахождения

Срок действия сертификата с 11.03.2020 г. до 10.03.2021г.

Президент НП «Партнерство Российского
общества оценщиков»



(И.Л. Артеменков)

Срок действия сертификата продлен до

529

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-03275220

«27» апреля 2020

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» 111020, г. Москва, 2-ая Силичкина, д. 9А, стр. 10 ИНН 7723748640
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «26» мая 2020 года по «25» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 114 000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» июня 2020 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» мая 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности в Российской Федерации, нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mefadeeva@atlant-mos.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(495)975-98-15, со стороны Страховщика – +7(499)973-08-08.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Атлант Оценка»

От Страхователя:

ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.С. – член совета директоров, действующий на основании Доверенности от 08.07.2019 г.





ОПОРА РОССИИ
НАЦИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАСТЕРОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ ПО ОЦЕНКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1076

ООО «Атлант Оценка»

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 03.06.2010 г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010 г.,
Свидетельство № 1251/77-1111/10

Дата выдачи: 01.01.2020г.

Окончание действия: 31.12.2020г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Гринченко Александр Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия КК № 559106, выдан 23.02.2001г.

Киевским РО УМВД Украины в Одесской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«12» октября 2015г., регистрационный № 009656

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «13» октября 2018 года.

Президент



С.А. Табакова

0025089 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sreroo.ru; http://www.sreroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFAVCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(UEGAVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гринченко Александра Сергеевича

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Гринченко Александр Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 12 » октября 2015 г. за регистрационным номером 009656

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 6 лет

Общий стаж: 6 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 января 2019 г.

Дата составления выписки 10 января 2019 г.

Исполнительный директор



М.П.



С.Д. Заякин

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772402306855

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050436

Город

Москва

Дата выдачи

5 июня 2015

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ГРИНЧЕНКО

Александр Сергеевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
**НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный
университет "Синергия"**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

5 июня 2015

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Президент комиссии
Ректор университета
Секретарь

ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-013699/20

«19» февраля 2020

г. Москва

- | | |
|---|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Гринченко Александр Сергеевич
Паспортные данные: 4218, 121813, выдан УМВД России по Липецкой области, дата выдачи 23.05.2018 г.
Адрес регистрации: г. Москва, п. Внуковское, б-р Андрея Тарковского, д. 6, кв. 53 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «10» января 2020 года по «09» января 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей .
4.2. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей .
4.3. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 3 500 (Три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.03.2020 г.
5.2. Страховая премия подлежит оплате за Страхователя третьим лицом (Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», 111020, г. Москва, 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10, ИНН 7723748640).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Полису.
Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся |

Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	asgrinchenko@atlant-mos.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(985)123-06-00	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Гринченко Александр Сергеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Начальник отдела страховых финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности №66455761-4/19 от 08.07.2019 г.

