



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; юр. адрес/факт. адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, эт. 6, оф. 9;
ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139; КПП: 772501001; банк: ПАО «Сбербанк России»;
р/с: 40702810738000069116; к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Дорогинин В.Е.



ОТЧЁТ № 190719-1-12

**об оценке рыночной стоимости жилых помещений (квартир),
расположенных по адресу:
г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева
по состоянию на 30.05.2022 г.**

Основание проведения оценки:	Договор с заказчиком № 190719-1 от 19.07.2019 г.
Заказчик:	Конкурсный управляющий ООО «СтройПлюс» (ИНН 5003051676) Новиков Павел Васильевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 04.04.2019 г. (дата оглашения резолютивной части решения - 28.03.2019г.) по делу №А40-195154/2017
Дата составления отчёта:	02.06.2022 г.
Оценка проведена по состоянию на:	30.05.2022 г.
Москва, 2022 г.	

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	6
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8.2. Описание объекта оценки	9
8.2.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	9
8.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки	9
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	12
9.1. 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	12
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	16
9.2.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	18
9.2.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	20
9.2.3. 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.....	23
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	23
11.1. Затратный подход. Отказ от применения	24
11.2. Доходный подход. Отказ от применения.....	24
11.3. Сравнительный подход	24
11.3.1. Подбор и описание объектов-аналогов	27
11.3.2. Расчет рыночной стоимости жилых помещений общей площадью менее 30 м ² , расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46/д. 44	27
11.3.3. Расчет рыночной стоимости жилых помещений общей площадью от 30 до 50 м ² , расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46	31
11.3.4. Расчет рыночной стоимости жилых помещений общей площадью от 65 до 90 м ² , расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46	34
11.3.5. Расчет рыночной стоимости жилых помещений общей площадью от 65 до 90 м ² , расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 30 к. 2.....	37
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	40
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	41
13.1. Сертификат качества оценки	41
13.2. Итоговое заключение о стоимости	41
14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	42
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	43
15.1. Приложение №1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	43
15.2. Приложение №2. Объекты-аналоги	50
15.3. Приложение №3. Документы оценщика	54

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором №190719-1 от 19.07.2019 г. специалистами ООО «Митра Групп», произведена оценка рыночной стоимости жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 30.05.2022 г.

Предполагаемое использование результатов оценки: Для принятия управленческих решений.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов на дату оценки с учетом их технического состояния. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Филimonковское п., ул. Харлампиева, которая по состоянию на 30.05.2022 г. составила:

Таблица 1 Рыночная стоимость жилых помещений

№ п/п	№ квартиры	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
Квартиры с зарегистрированным правом собственности на ООО «СтройПлюс»						
1.	84	г. Москва, пос. Филimonковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 84	27,40	77:17:0150111:3980	192 000,0	5 260 800,0
2.	77	г. Москва, пос. Филimonковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 77	37,60	77:17:0150111:3973	179 000,0	6 730 400,0
3.	121	г. Москва, пос. Филimonковское, ул. Харлампиева, д.44 кв.121	27,00	77:17:0150111:4263	192 000,0	5 184 000,0
Квартиры с незарегистрированным правом собственности						
4.	170	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 170	65,60	77:17:0150111:4066	158 000,0	10 364 800,0
5.	26	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, корп. 2, кв. 26	66,60	77:17:0150111:4441	176 000,0	11 721 600,0
Итого						39 261 600,0

Таким образом, итоговая рыночная стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, по состоянию на 30.05.2022 г., составила:

39 261 600,0 (Тридцать девять миллионов двести шестьдесят одна тысяча шестьсот) рублей

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»

Тамбулатова Е.В.

Дорогинин В.Е.



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	Жилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	№ квартиры	Местоположение	Площадь, м ²	Кадастровый номер
	Квартиры с зарегистрированным правом собственности на ООО «СтройПлюс»				
	1.	84	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 84	27,40	77:17:0150111:3980
	2.	77	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 77	37,60	77:17:0150111:3973
	3.	121	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 44 кв. 121	27,00	77:17:0150111:4263
	Квартиры с незарегистрированным правом собственности				
	4.	170	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 170	65,60	77:17:0150111:4066
	5.	26	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, корп. 2, кв. 26	66,60	77:17:0150111:4441
Документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки (при наличии)	Документы, предоставленные заказчиком во вложении настоящего отчета				
Имущественные права на объекты оценки	Вид права: Собственность				
	№ п/п	№ квартиры	Местоположение	Площадь, м ²	Кадастровый номер
	Квартиры с зарегистрированным правом собственности на ООО «СтройПлюс»				
	1.	84	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 84	27,40	77:17:0150111:3980
	2.	77	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 77	37,60	77:17:0150111:3973
	3.	121	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 44 кв. 121	27,00	77:17:0150111:4263
	Квартиры с незарегистрированным правом собственности				
	4.	170	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 170	65,60	77:17:0150111:4066
	5.	26	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, корп. 2, кв. 26	66,60	77:17:0150111:4441
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав – не зарегистрировано				
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для принятия управленческих решений				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Вид стоимости	Рыночная стоимость				
Дата оценки	30.05.2022 г.				
Дата осмотра объекта	Доступ для проведения осмотра не предоставлен, в связи с чем осмотр объекта оценки не был произведен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставлены Заказчиком. Осмотр оценщиком не проводится по следующим причинам: - исходя из содержания задания на оценку и договора на проведение оценки; - полноты и достоверности информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки Ограничения, связанные с непроведением осмотра, отсутствуют.				
Срок проведения оценки	30.05.2022 г. - 02.06.2022 г.				

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Результат оценки действителен только на дату оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. • Отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения), а также экологические загрязнения, таким образом оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Задание на оценку не требует указывать интервал.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости						
Основание проведения оценки	Договор с заказчиком №190719-1 от 19.07.2019 г.						
Вид определяемой стоимости	Рыночная						
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	Не применялся						
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, которая по состоянию на 30.05.2022 г. составила:						
	Таблица 4 Рыночная стоимость жилых помещений						
	№ п/п	№ квартиры	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
	Квартиры с зарегистрированным правом собственности на ООО «СтройПлюс»						
	1.	84	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 84	27,40	77:17:0150111:3 980	192 000,0	5 260 800,0
	2.	77	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 77	37,60	77:17:0150111:3 973	179 000,0	6 730 400,0
	3.	121	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д.44 кв.121	27,00	77:17:0150111:4 263	192 000,0	5 184 000,0
	Квартиры с незарегистрированным правом собственности						
	4.	170	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 170	65,60	77:17:0150111:4 066	158 000,0	10 364 800,0
	5.	26	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, корп. 2, кв. 26	66,60	77:17:0150111:4 441	176 000,0	11 721 600,0
	Итого						39 261 600,0
	Таким образом, итоговая рыночная стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, по состоянию на 30.05.2022 г., составила:						

	39 261 600,0 (Тридцать девять миллионов двести шестьдесят одна тысяча шестьсот) рублей						
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	Не применялся						
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, которая по состоянию на 30.05.2022 г. составила:						
	Таблица 5 Рыночная стоимость жилых помещений						
	№ п/п	№ квартиры	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
	Квартиры с зарегистрированным правом собственности на ООО «СтройПлюс»						
	1.	84	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 84	27,40	77:17:0150111:3 980	192 000,0	5 260 800,0
	2.	77	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 77	37,60	77:17:0150111:3 973	179 000,0	6 730 400,0
	3.	121	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д.44 кв.121	27,00	77:17:0150111:4 263	192 000,0	5 184 000,0
	Квартиры с незарегистрированным правом собственности						
	4.	170	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 170	65,60	77:17:0150111:4 066	158 000,0	10 364 800,0
	5.	26	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, корп. 2, кв. 26	66,60	77:17:0150111:4 441	176 000,0	11 721 600,0
	Итого						39 261 600,0
Таким образом, итоговая рыночная стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, по состоянию на 30.05.2022 г., составила:							
39 261 600,0 (Тридцать девять миллионов двести шестьдесят одна тысяча шестьсот) рублей							

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 6

Наименование	Конкурсный управляющий ООО «СтройПлюс» (ИНН 5003051676) Новиков Павел Васильевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 04.04.2019 г. (дата оглашения резолютивной части решения - 28.03.2019г.) по делу №А40-195154/2017
--------------	--

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 7

Оценщик	
Ф.И.О.	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации «Союз» Федерация Специалистов Оценщиков» свидетельство №367 от 30 декабря 2016 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке АА-I №002291, регистрационный номер Д-0394/16 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 30 июня 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика №2100SB4004253 от 27.09.2021 г. выдан CAO «ВСК». Страховая сумма 300 000 руб., со сроком действия с 28 сентября 2021 г. по 27 сентября 2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 30.06.2016 г.
Номер контактного телефона	8 (495) 151-86-76
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.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	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/1979277620 от 02.07.2021 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2021 г. по 06.07.2022 г.
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	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки,

потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Результат оценки может быть иным, в случае обнаружения дополнительной документации, или выявления впоследствии факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Объект оценки не имеет балансовой стоимости, так как объект принадлежит физическому лицу. Данное допущение не влияет на итоговую величину рыночной стоимости Объекта оценки.
- Оценщик исходил из допущения, что собственник объекта оценки не против проведения оценки принадлежащего ему имущества.
- Оценщик исходил из допущения, что оцениваемые квартиры введены в эксплуатацию.
- Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»)

7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком: см. приложение

8.2. Описание объекта оценки

8.2.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 8

Объект оценки	Собственник	Правоустанавливающий документ
Жилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева	ООО «СтройПлюс» (ИНН 5003051676)	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.05.2022 г. №КУВИ-001/2022-81891685; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.05.2022 г. №КУВИ-001/2022-81891658; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.05.2022 г.; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75112699; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75112701.

8.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки

Таблица 9

Характеристика месторасположения домов	
Показатель	Характеристика
Адрес	г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева
Округ	Новомосковский
Район	СП Филимонковское
ЖК	«Спортивный квартал»
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	автобусная остановка «Школа» - 790 м
Экологическая обстановка	н/д
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории	Имеются зеленые насаждения, детская площадка, стихийная парковка автомобилей
Средняя стоимость 1 м ² квартир в данном районе, в рублях	209 100 руб./кв. м. - Средняя стоимость в монолитном доме (Источник информации: https://flatinfo.ru/raion_stoimost.php?raion=150)
Физические характеристики здания (по данным https://sportivnykvartal.ru/)	
Количество этажей	4 - 12
Высота потолков	2,7 м
Состояние отделки	Без отделки
Материал стен	Монолитно-кирпичные / монолитный
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	наземный многоуровневый паркинг, автостоянка

Описание ЖК:¹

ЖК «Спортивный квартал» находится в Марьино в Новой Москве. Рядом лес и река Незнайка. Жилой комплекс включает 15 корпусов, возведенных по кирпично-монолитной технологии. Дома многосекционные, их высота – до 15 этажей.

В микрорайоне 2 тысячи квартир размером от 28 до 65 квадратных метров, представлены квартиры с одной, двумя или тремя комнатами. Квартиры компактные, с европланировками, то есть с объединенными кухней и гостиной. Отделка не производится.

Надежность застройщика

Застройщик ЖК «Спортивный квартал» - компания «Стройплюс». Все дома были возведены ещё в 2015 году, но застройщик не смог сдать их в эксплуатацию. В 2017 году компания получила кредит от Сбербанка для завершения строительства, но и тогда проект не был реализован. В 2018 году новым инвестором выступила Capital Group. Планируется, что проект будет завершён в 2019 году.

Инфраструктура

В ЖК «Спортивный квартал» предусмотрена внутренняя инфраструктура:

Общеобразовательная школа.

Детский сад.

Многоэтажные парковки.

Магазины и заведения сервиса и общественного питания в коммерческих помещениях на первых этажах домов.

Территория должна быть озеленена и благоустроена. Этот жилой комплекс соседствует с другими новостройками, объединенными общей инфраструктурой. «Якорным» объектом выступает Школа олимпийского резерва с большим числом спортивных площадок и залов. Также рядом с комплексом есть или будет построены магазины, поликлиника, оздоровительный центр и прочие необходимые для комфортного проживания учреждения.

Плюсы ЖК

Запланирована собственная инфраструктура.

Интересная общая для нескольких жилых комплексов спортивная концепция.

Хорошая экология.

Минусы ЖК

Долгострой и неясные перспективы ввода в эксплуатацию.

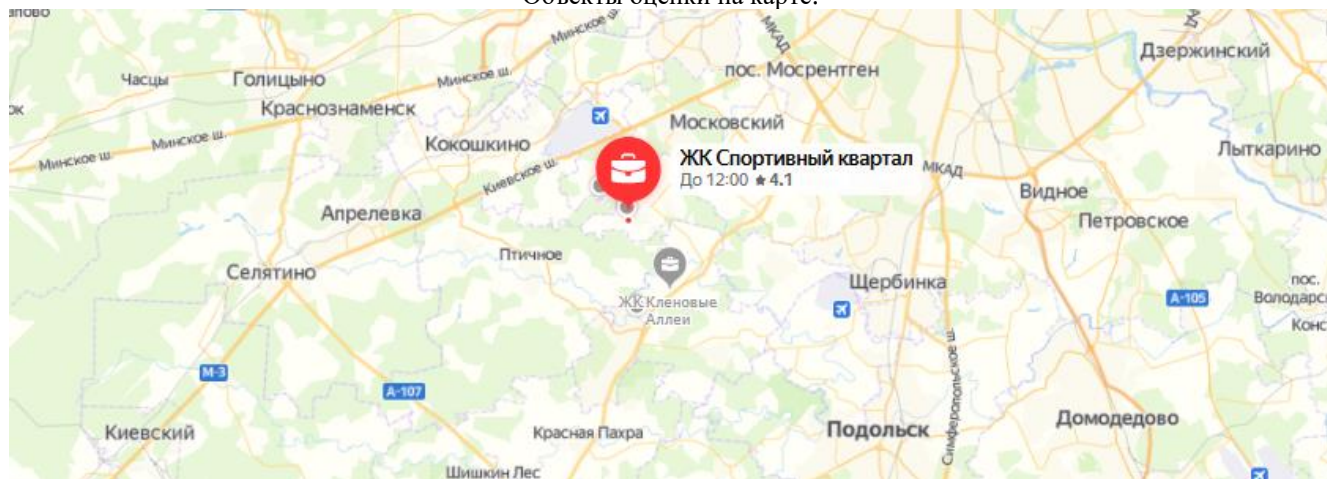
Не лучшая транспортная доступность.

Небольшая площадь квартир.

Транспортная доступность

Из Москвы до ЖК «Спортивный квартал» можно доехать по Калужскому или Киевскому шоссе, расстояние от МКАД – 12 км, от обоих шоссе жилой микрорайон удален примерно на 5 км. Можно доехать от метро «Юго-Западная» и «Теплый Стан» на автобусе, дорога с учетом пробок занимает не меньше часа.

Объекты оценки на карте:



¹ <https://sportivnyjkvartal.ru/>

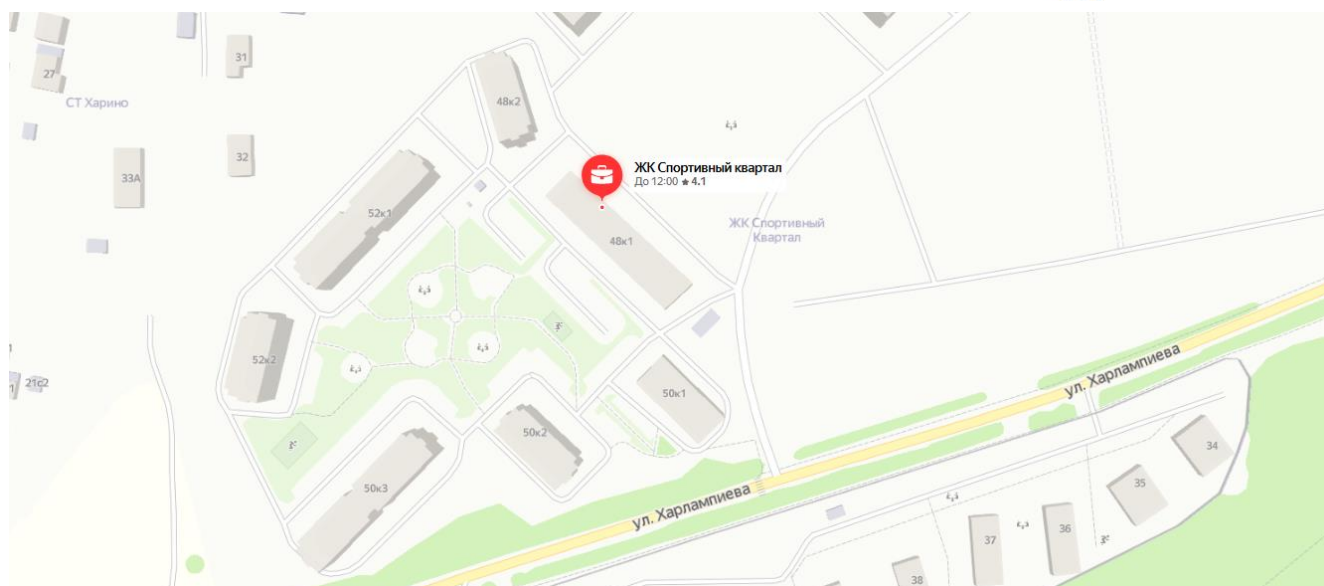


Рисунок 1 <https://maps.yandex.ru>

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. 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

Социально-экономическое положение России по состоянию на январь-апрель 2022 года²

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-апреле 2022 г. - 103,0%

Индекс промышленного производства¹⁾ в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-апреле 2022 г. - 103,9%.



Рисунок 2

Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 3390,6 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. - 13632,5 млрд рублей, или 100,1%

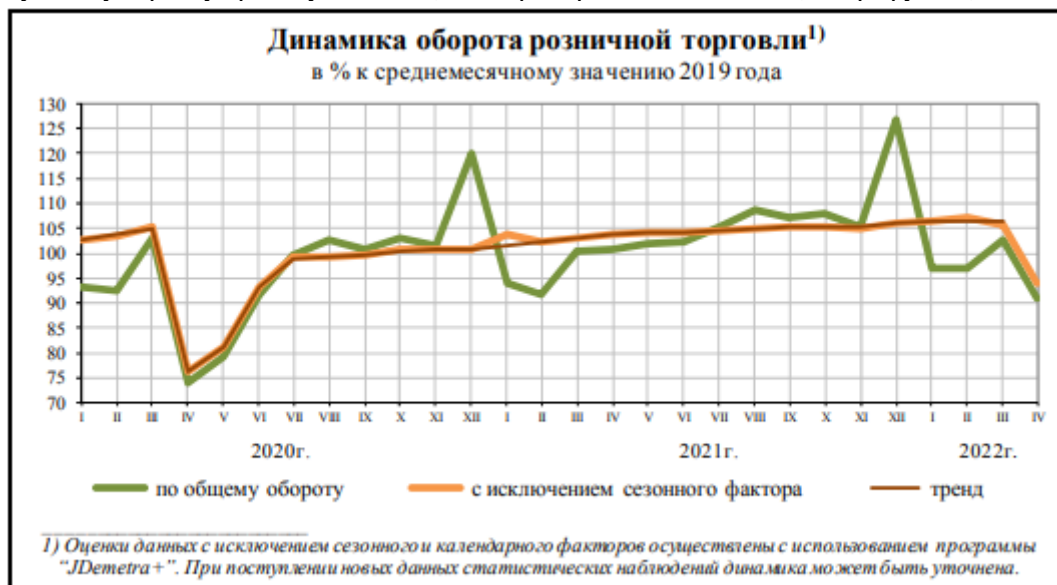


Рисунок 3

В апреле 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в апреле 2021 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>

Число розничных рынков продолжает снижаться. На 1 апреля 2022 г. на территории Российской Федерации функционировало 837 розничных рынков, что на 61 рынок меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

Распределение торговых мест на розничных рынках на 1 апреля 2022 г. по сравнению с 1 апреля 2021 г. изменилось в сторону увеличения доли мест на универсальных рынках, специализированных рынках по продаже строительных материалов и специализированных вещевых рынках, при сокращении доли мест на специализированных рынках по продаже продуктов питания, сельскохозяйственных рынках, сельскохозяйственных кооперативных рынках и специализированных прочих рынках.

На 1 апреля 2022 г. функционировало 213 сельскохозяйственных и сельскохозяйственных кооперативных рынков, из них в капитальных зданиях и сооружениях размещалось 127 рынков, или 59,6% от общего числа (на 1 апреля 2021 г. - 60,9%).

Уровень фактического использования торговых мест на рынках на 1 апреля 2022 г. в среднем по Российской Федерации составил 61,5%, что выше, чем на аналогичную дату 2021 года.

Основными хозяйствующими субъектами на рынках по-прежнему остаются индивидуальные предприниматели. На 1 апреля 2022 г. на розничных рынках осуществляли деятельность 76,9 тыс. индивидуальных предпринимателей (на 1 января 2022 г. - 76,9 тыс.).

В I квартале 2022 г. было проведено 8,1 тыс. ярмарок (в I квартале 2021 г. - 7,9 тыс.). Основными организаторами ярмарок выступали органы местного самоуправления (48,6% от общего числа ярмарок) и юридические лица (33,8%). Основные хозяйствующие субъекты на ярмарках - индивидуальные предприниматели (им выделено 62,9% от всех торговых мест). В I квартале 2022 г. розничные торговые сети формировали в среднем по России 40,1% общего объема оборота розничной торговли (в I квартале 2021 г. - 38,9%). В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 45,5% (в I квартале 2021 г. - 45,1%). В 38 субъектах Российской Федерации доля сетевых торговых структур в общем объеме оборота розничной торговли превышала среднероссийский уровень. В то же время в Республике Дагестан и Чеченской Республике розничные торговые сети в I квартале 2022 г. обеспечивали менее 5% общего объема оборота розничной торговли. Аналогичный показатель по Москве составил 40,4%, Санкт-Петербургу - 60,7%. В апреле 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,0%, непродовольственных товаров - 49,0% (в апреле 2021 г. - 47,0% и 53,0% соответственно)

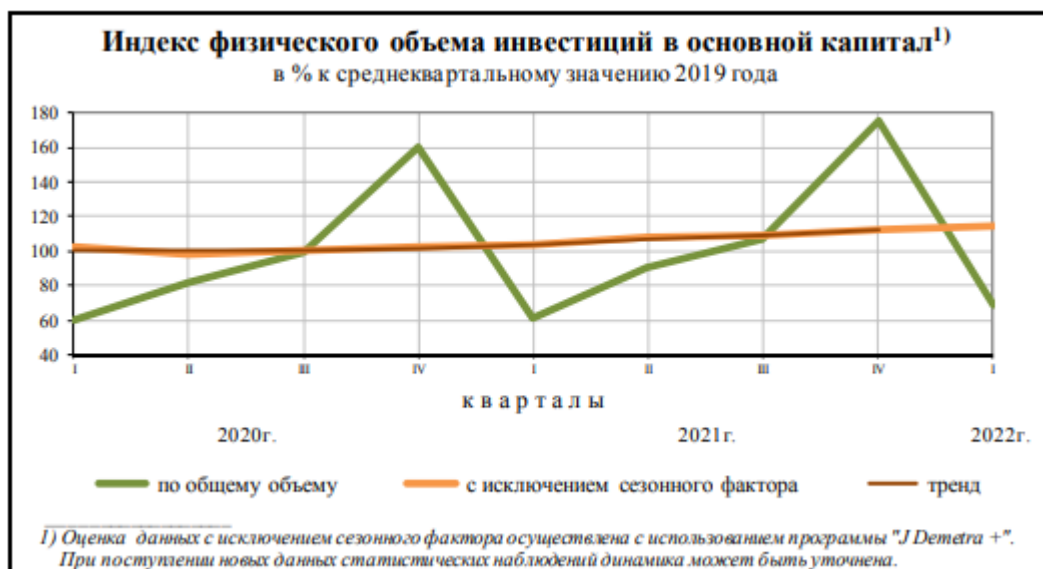


Рисунок 5

В апреле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары - 102,9%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2022 г. составил 102,0%, с начала года - 113,3% (в апреле 2021 г. - 100,6%, с начала года - 102,5%). В апреле 2022 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,9% (в апреле 2021 г. - на 0,8%).

Цены на непродовольственные товары в апреле 2022 г. увеличились на 0,5% (в апреле 2021 г. - на 0,7%).



Рисунок 6

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 106,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,8%, в обрабатывающих производствах - 105,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

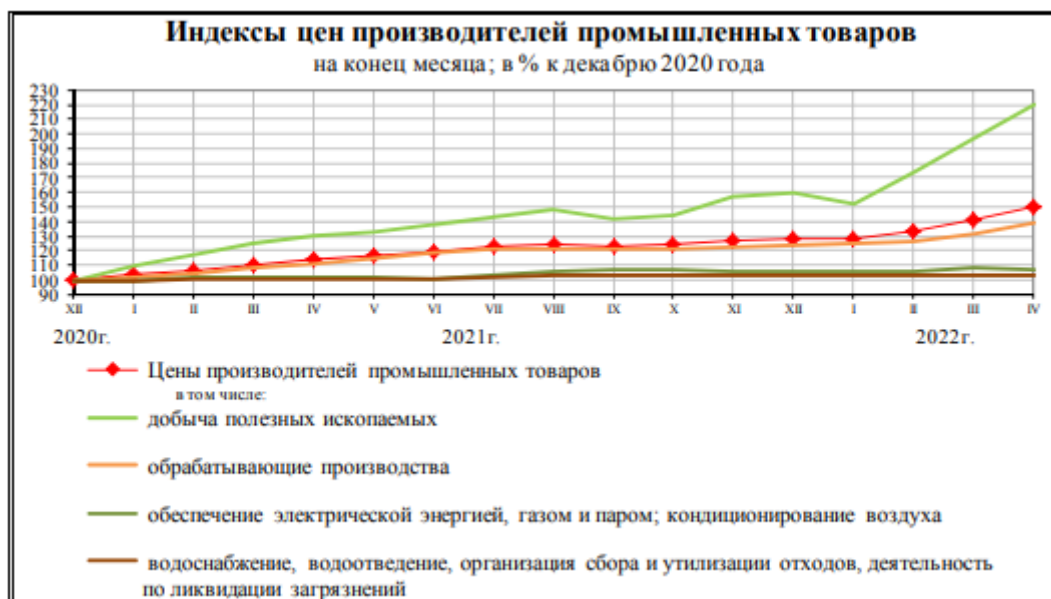


Рисунок 7

В апреле 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 101,4%, в животноводстве - 102,6%.

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 апреля 2022 г. составил 68203,5 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 апреля 2021 г. на 17,1%, по сравнению с 1 марта 2022 г. - на 2,3% при увеличении потребительских цен на 16,7% и 7,6% соответственно.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 апреля 2022 г. составила 17875,1 млрд рублей и по сравнению с 1 апреля 2021 г. увеличилась на 20,4%, по сравнению с 1 марта 2022 г. сократилась на 5,5%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 114,7 млрд рублей и увеличилась по сравнению с 1 апреля 2021 г. в 2,7 раза, по сравнению с 1 марта 2022 г. - в 1,9 раза.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 апреля 2022 г. составил 80611,5 млрд рублей.

Доля кредитов и прочих средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных корпоративным клиентам на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих средств, распределенных по срокам погашения, на 1 апреля 2022 г. составила 73,1% против 72,5% на 1 марта 2022 года.

Краткие итоги социально-экономического развития г. Москвы на 1 апреля 2022 года³

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

Миграционное снижение в январе-феврале 2022 года – 11111 человек. (Справочно: январь-февраль 2021 года миграционное снижение – 586 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь-март 2022г. составила 7326,7 тыс. человек, в их числе 7170,4 тыс. человек или 97,9% были заняты в экономике и 156,3 тыс. человек (2,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2022 г. составила 51924 человека, из них 33272 человека имели статус безработного, из них 21727 человек получали пособие по безработице.

На конец марта 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы. В марте 2022 г. признано безработными 8513 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 377 человек и выросла на 4,6%). Численность трудоустроенных безработных в марте 2022 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3087 человек и составила 3576 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-марте 2022 г. по сравнению с январем-мартом 2021 г. составил 120,5%, с февралем 2022 г. – 93,1%. В марте 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 107,2%, в том числе на продовольственные товары – 105,6%, непродовольственные товары – 110,9%, услуги – 105,3%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2022 г. составила 7196,69 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с февралем 2022 г. на 7,2%.

³ <https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>

Величина прожиточного минимума, установленная на 2022 год постановлением Правительства Москвы от 12 октября 2021 г. № 1597-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 714 рублей, для трудоспособного населения – 21 371 рубль, для пенсионеров – 14 009 рублей, для детей – 16 174 рубля.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022–2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2022 г. – 21 371 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2022 г., по оперативным данным составила 114700,7 рублей и увеличилась по сравнению с февралем 2021 г. на 13,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2022 г. составила 105,1% к уровню февраля 2021 г.

На 1 апреля 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 950 104 единиц.

По состоянию на 1 марта 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 1165,8 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 602,7 млрд рублей прибыли).

На 1 марта 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 67837,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1088,7 млрд рублей или 1,6% от общей суммы задолженности (на 1 марта 2021 г. – 2,7 %, на 1 февраля 2022 года – 1,8%).

Кредиторская задолженность на 1 марта 2022 г. составила 31535,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1010,9 млрд. рублей или 3,2% (на 1 марта 2021 г. – 6,3%, на 1 февраля 2022 г. – 3,7 %).

Дебиторская задолженность на 1 марта 2022 г. составила 29133,0 млрд рублей, из неё просроченная – 1069,4 млрд рублей или 3,7% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 марта 2021 г. – 3,8%, на 1 февраля 2022 г. – 3,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2022 г. составила 35,8 млн. рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 апреля 2022 г. составляет 582 тыс. рублей.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемые объекты представляют собой жилые квартиры.

Обзор рынка строительства жилых домов – итоги 2021 года⁴

Объем многоквартирного жилья в стадии строительства продемонстрировал небольшой рост по итогам 2021 года. В 2021 г. наблюдалось существенное увеличение объема выхода новых проектов: За 12 месяцев запущено 43,6 млн кв. м – в 1,6 раза больше, чем в 2020 г. В том числе в декабре объем выхода новых проектов составил 5,0 млн кв. м (+14% к декабрю 2020 г.), что сопоставимо с предыдущими пиками запусков в июне и июле (5,1 и 5,0 млн кв. м соответственно)

По данным ЕИСЖС, объем запусков за год на 15% превысил объемы вводов жилья в эксплуатацию в рамках 214-ФЗ

– В результате объем многоквартирного жилья в стадии строительства за год увеличился на 2,5% и достиг 96,4 млн кв. м по состоянию на 01.01.2022

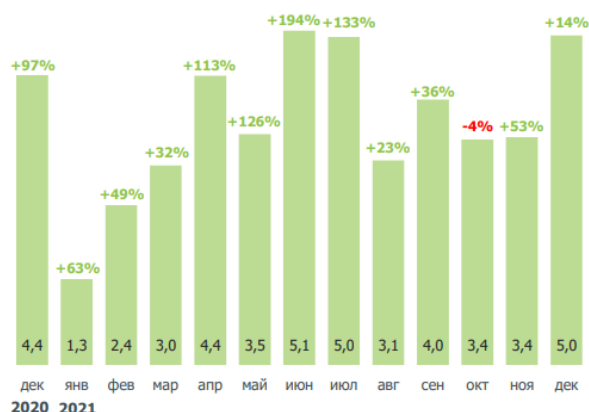
– Ввод в эксплуатацию (в рамках №214-ФЗ) в декабре оказался максимальным с начала года (6,7 млн кв. м) и превзошел объем выхода новых проектов.

Соотношение объема проданных (по данным зарегистрированных ДДУ) и выведенных на рынок квартир в новых проектах за 11 месяцев 2021 г. составило 97% (за этот же период в 2020 г. – 71%)

За счет существенного роста запусков в этом году удалось уравновесить эти показатели и сократить дефицит предложения жилья. При сбалансированном развитии рынка соотношение показателей должно составлять порядка 130%. Для этого необходимо как минимум сохранение текущего уровня запусков, несмотря на ожидаемое небольшое замедление спроса

⁴ <https://дом.пф/upload/iblock/c53/c532491ee2834e23e386aa91c50b3ab8.pdf>

Выход новых проектов³, млн кв. м
(% – изменение к предыдущему году)



Показатель	Декабрь 2021 г. (изменение за месяц)	С начала года (изменение к 2020 г.)
Выход новых проектов, млн кв. м	5,0 (+45%)	43,6 (+56%)
Ввод в эксплуатацию (в рамках №214-ФЗ), млн кв. м	6,7 (+94%)	38,0 (+5%)
Соотношение выхода новых проектов к вводу в эксплуатацию	75%	115%
Общая площадь зарегистрированных ДДУ, млн кв. м	4,5 (ноябрь) (+17%)	39,9 (январь-ноябрь) (+20%)
Соотношение выхода новых проектов к зарегистрированным ДДУ	77% (ноябрь)	97% (январь-ноябрь)

Рисунок 8

По данным Росреестра, за 11 месяцев 2021 г. продажи в новостройках оказались выше, чем в предыдущие два года: – В январе – ноябре зарегистрировано 797 тыс. ДДУ, что превосходит на 4% показатель за весь 2020 г. и на 2% – за весь 2019 г. – Застройщики продали почти 40 млн кв. м (+7 млн кв. м к 11 месяцам 2020 г. и +4 млн кв. м к 11 месяцам 2019 г.) С июля, после модификации программы «Льготной ипотеки», спрос на новостройки практически не изменился по сравнению с прошлым годом и вырос по сравнению с «доковидным» 2019 г. – В июле – ноябре зарегистрировано 374 тыс. ДДУ (-3% к 2020 г. и +37% к 2019 г.) – В том числе в ноябре зарегистрировано 89 тыс. ДДУ (-3% к 2020 г. и +67% к 2019 г.). Снижение количества сделок по льготной программе (выдача сократилась в 2 раза) заместилось спросом за счет «Семейной ипотеки» и рыночных ипотечных программ.

По итогам 2021 г. результат продаж в новостройках окажется существенно лучше предыдущих двух лет

Динамика многоквартирного жилья в стадии строительства, млн кв. м

С использованием счетов эскроу
Без использования счетов эскроу

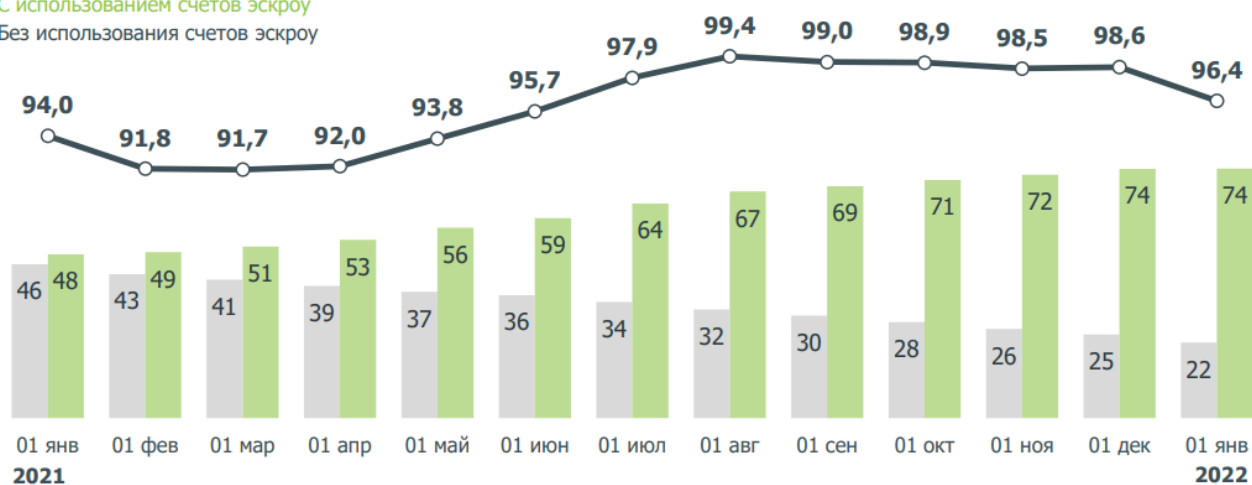


Рисунок 9

Обзор рынка жилой недвижимости поселение Филомоновское⁵Средняя стоимость 1 м² в Филомоновском районе (на 1 мая 2022 г.)

Цены в рублях

1-комнатные квартиры:	200027
2-комнатные квартиры:	190936
3-комнатные квартиры:	167394
4-комнатные квартиры:	211600

Цены в долларах

1-комнатные квартиры:	2816
2-комнатные квартиры:	2688
3-комнатные квартиры:	2357
4-комнатные квартиры:	2979

Цены в евро

1-комнатные квартиры:	2683
2-комнатные квартиры:	2561
3-комнатные квартиры:	2245
4-комнатные квартиры:	2838

Средняя стоимость 1 м² в квартирах домов различных типов в Филомоновском районе

Цены в рублях

В панельных домах:	209648
В блочных домах:	173154
В кирпичных домах:	180075
В монолитных домах:	209100

Цены в долларах

В панельных домах:	2952
В блочных домах:	2438
В кирпичных домах:	2536
В монолитных домах:	2945

Цены в евро

В панельных домах:	2812
В блочных домах:	2323
В кирпичных домах:	2416
В монолитных домах:	2805

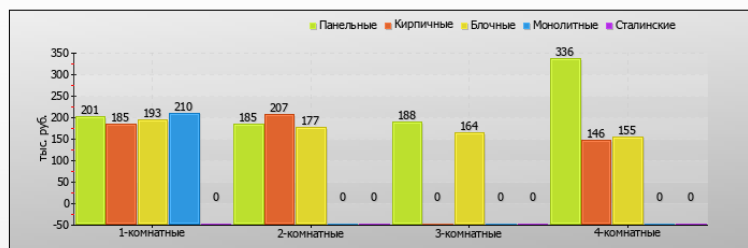
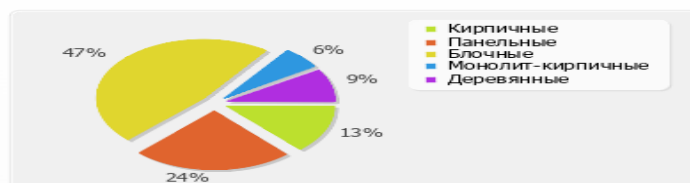


Рисунок 10

Дома по типу

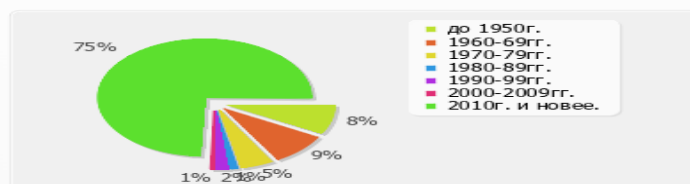
Материал стен

Всего жилых домов:	162
Кирпичных:	13
Панельных:	24
Блочных:	47
Монолит-кирпичных:	6
Деревянных:	9

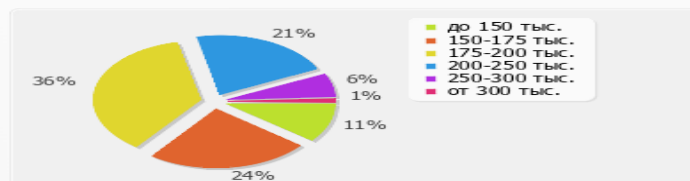


Год постройки

до 1950г.:	13
1960-1969г.:	14
1970-1979г.:	8
1980-1989г.:	2
1990-1999г.:	3
2000-2010г.:	1
2010г. и новее:	121

Средняя стоимость 1 м²

до 150 тыс. руб.:	10
от 150 тыс. до 175 тыс. руб.:	23
от 175 тыс. до 200 тыс. руб.:	34
от 200 тыс. до 250 тыс. руб.:	20
от 250 тыс. до 300 тыс. руб.:	6
от 300 тыс. до 350 тыс. руб.:	1



Этажность дома

менее 5 этажей:	135
6-8 этажей:	3
9-этажных:	11
10-этажных:	2
12-этажных:	7
16-этажных:	1

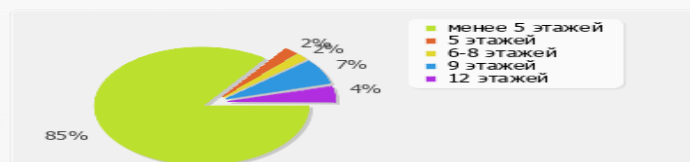


Рисунок 11

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

Оценщиком проанализирован рынок квартир в районе расположения объекта оценки. Обнаруженные цены предложений по продаже, аналогичных оцениваемых квартир, представлены ниже:

⁵ https://flatinfo.ru/raion_stoimost.php?raion=150

Таблица 10 Объекты-аналоги для расчета жилых помещений

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Адрес	Общая площадь, м ²	Вид внутренней отделки	Тип дома	Этаж/этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²
1	30.05.2022	https://www.cian.ru/sale/flat/272427149/	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	29,9	Без отделки	Кирпично-монолитный	12 из 12	5 900 000	197 324
2	16.05.2022	https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/58455686-38-0-m-etazh-9-12-7200000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 52к/2	38,0	Без отделки	Кирпично-монолитный	9 из 12	7 200 000	189 474
3	18.04.2022	https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/57094900-38-0-m-etazh-4-7-6990000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug	г Москва, п Филимонковское, ул Харлампиева, 42	38,0	Без отделки	Кирпично-монолитный	4 из 7	6 990 000	183 947
4	05.05.2022	https://www.cian.ru/sale/flat/271861566/	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 44	28,5	Без отделки	Кирпично-монолитный	1 из 12	6 000 000	210 526
5	11.05.2022	https://www.cian.ru/sale/flat/273362955/	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 30к2	36,6	Без отделки	Кирпично-монолитный	4 из 12	7 000 000	191 257
6	21.04.2022	https://www.cian.ru/sale/flat/270954718/	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 16	38,2	Под чистовую отделку	Кирпично-монолитный	3 из 4	7 550 000	197 644
7	28.03.2022	https://www.cian.ru/sale/flat/270286317/	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 16	30,0	Без отделки	Кирпично-монолитный	4 из 4	6 100 000	203 333
8	30.05.2022	https://m2.ru/moskva/nedvizhimost/prodazha-1-komnatnoi-kvartiri-26-1-m-3-3-etazh-14682cd7-8b71-48c4-acde-9606e79f4259/	Москва, Новая Москва, НМАО, улица Харлампиева, 22к2	26,1	Без отделки	Кирпично-монолитный	3 из 3	5 400 000	206 897
9	07.04.2022	https://web.archive.org/web/20220331083827/https://www.cian.ru/kupit-1-komnatnuyu-kvartiru-moskva-filimonkovskoe-ulica-harlampieva-02944704/	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 30 к2	36,6	Без отделки	Кирпично-монолитный	4 из 4	7 600 000	207 650

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости жилых помещений в данном районе составляет от 183 947 до 210 526 рублей. Среднее значение стоимости 1 м² квартир составило 198 673 рубля.

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

9.2.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость продажи объектов недвижимости.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже подобных квартир производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке продажи жилой недвижимости г. Москва, НАО.

Для квартир

Скидка на торг. Данные о скидках на торг приведены по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 11

Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,4%	6,4%	14,5%
2. Массовое жилье советской постройки	9,2%	5,6%	12,7%
3. Массовое современное жилье	8,2%	4,9%	11,5%
4. Жилье повышенной комфортности	9,5%	5,6%	13,5%

Местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость продажи объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Все объекты-аналоги расположены максимально близко к оцениваемому объекту, поэтому анализ по данному фактору не проводится.

Дата продажи / предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен продажи на рынке жилой недвижимости.

Согласно справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под ред. Е. Е. Яскевича, срок экспозиции для жилой недвижимости равен от 2 до 7 мес.:

Таблица 12

№ п/п	Наименование	2020 но- ябрь
	Квартиры	
1	1-комнатные квартиры	
	Москва	4...5
	Санкт-Петербург	3...6
	Екатеринбург	3...5
2	2-комнатные квартиры	
	Москва	2...4
	Санкт-Петербург	3...6
	Екатеринбург	3...5
3	3 и более-комнатные квартиры	
	Москва	5...7

Все объекты предлагаются в марте-мае 2022 года максимально близко к дате оценки. Анализ по данному фактору не проводится.

Площадь. По мере увеличения площади, цены продажи жилых квартир имеют тенденцию к снижению. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости. Квартиры-2020», под ред. Л.А. Лейфера 2020 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 13

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	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

Уровень отделки. Корректировка на уровень отделки квартиры определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры-2020», под ред. Л.А. Лейфера 2020 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 14

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Этаж расположения. Стоимость жилой квартиры в значительной степени зависит от этажного расположения. Жилые квартиры, расположенные на первом и последнем этажах здания менее востребованы, чем квартиры, расположенные на средних этажах. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости. Квартиры-2020», под ред. Л.А. Лейфера 2020 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 15

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	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Материал стен. Данная поправка учитывает зависимость стоимости 1 кв.м недвижимого имущества от материала стен здания (материала стен: кирпич, ж/б панели, блоки и т.д.) в которых расположены объекты-аналоги и материала стен здания, в котором расположен оцениваемый объект. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости. Квартиры-2020», под ред. Л.А. Лейфера 2020 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 16

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Наличие балкона/лоджии Немаловажное влияние на стоимость жилой квартиры оказывает наличие/отсутствие балкона/лоджии. Квартиры, имеющие балкон или лоджию, более востребованы, чем квартиры,

в которых они отсутствуют. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости. Квартиры-2020», под ред. Л.А. Лейфера 2020 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 17

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Видовые характеристики. Корректировка определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры-2020», под ред. Л.А. Лейфера 2020 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 18

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 95

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,07	1,03	1,10
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,04	1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,11
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,08	1,05	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04	1,11

Количество/тип санузлов. На стоимость квартиры влияет в большей степени не тип санузла, а их количество в квартире. Этот факт можно объяснить тем, что несколько санузлов дают возможность жильцам квартиры одновременно использовать туалет и ванную/душ, что особенно удобно для больших семей. Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости. Квартиры-2020», под ред. Л.А. Лейфера 2020 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица.19

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Количество комнат Анализ данной характеристики был проведен в «Справочнике оценщика недвижимости. Квартиры-2020», под ред. Л.А. Лейфера 2020 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 20

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
Объект оценки		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

9.2.3. 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 в данном сегменте:

- этаж расположения;
- наличие внутренней отделки;
- состояние квартиры/помещения;
- наличие балкона/лоджии;
- количество санузлов;
- тип планировки;
- материал стен дома, в котором расположена квартира/помещение.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;

- сравнительный подход;
- доходный подход.

11.1. Затратный подход. Отказ от применения

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
2. Определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
3. Оценка стоимости земельного участка;
4. Расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с

последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам, СНиПам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

11.2. Доходный подход. Отказ от применения

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость имущества на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, определяется текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Недвижимость в этом случае рассматривается как объект, способный принести доход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать при расчете сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что объект будет использоваться для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, но Заказчик проинформировал, что данные комнаты будут использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует сдавать их в аренду с целью извлечения дохода.

Несмотря на существующий в городе развитый рынок аренды жилья, он продолжает оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

11.3. Сравнительный подход

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.

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 (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)

- Условия продажи. Сделки (купли-продажи, 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:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} - цена единицы сравнения;

K_{ед} - количество единиц сравнения;

(V_{ед} × K_{ед}) - цена аналога до учета поправки;

Ппр - 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:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}$$

где:

Под - 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:

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

где:

Пад - 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:

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

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ПВДо - валовой доход объекта оценки;

ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор;

C_{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 валовый 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.

11.3.1. 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 (аренде) 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 дешевле, 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.

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

Анализ рынка объекта оценки, проведенный в разделе 9.2.1 настоящего Отчета показал, что количество предложений по продаже квартир в соседних домах с объектом оценки достаточно для проведения расчетов. Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.apex.realty.ru и др. Все обнаруженные аналогичные оцениваемому помещению представлены в таблице 9 раздела 9.2.1 настоящего Отчета.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

11.3.2. Расчет рыночной стоимости жилых помещений общей площадью менее 30 м², расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46/д. 44

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью менее 30 кв. м., расположенных по адресу:
г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46/д. 44:

Таблица 21

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	5 900 000	7 200 000	6 990 000
Площадь объекта, м ²	-	29,9	38,0	38,0
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	197 324	189 474	183 947
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	30.05.2022	30.05.2022	16.05.2022	18.04.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Местоположение объектов	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46/д. 44	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 52к/2	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 42
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	-	12 из 12	9 из 12	4 из 7
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/fl-at/272427149/	https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/58455686-38-0-m-etazh-9-12-7200000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug	https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/57094900-38-0-m-etazh-4-7-6990000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug

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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

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

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в апреле – мае 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. (см. раздел 9.2.2 настоящего Отчета)).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в г. Москва НАО, вводится корректировка в размере **–(минус) 4,9%**.

Тип дома. Объект оценки расположен в кирпично-монолитном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

г.г. Нижний Новгород, 2020 г.г.

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	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	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

Площади оцениваемых объектов входят в диапазон площадей менее 30 кв. м., как и площадь аналога №1, площадь аналогов №2 и №3 находится в диапазоне от 30 до 50 кв. м.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.2.2 настоящего отчета), для аналога №1 введение корректировки не требуется, для аналогов №2 и №3 вводится корректировка в размере **+(плюс) 6%**.

Этаж расположения.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

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	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Объект оценки, как и подобранные аналоги №№2-3, расположены на средних этажах. Аналог №1 расположен на последнем этаже жилого дома.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.2.2 настоящего отчета), для аналогов №2 и №3 введение корректировки не требуется, для аналога №1 вводится корректировка в размере **+(плюс) 6%**.

Вид внутренней отделки.

Введение корректировки не требуется, так как оцениваемые жилые помещения имеют состояние отделки «без отделки», как и состояние отделки помещений №№1-3.

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки 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:

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

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.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 22 Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью менее 30 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	5 900 000	7 200 000	6 990 000

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, м ²	м ²	-	29,9	38	38
Цена предложения за 1 м ²	руб.		197 324	189 474	183 947
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		197 324	189 474	183 947
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		197 324	189 474	183 947
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-4,90%	-4,90%	-4,90%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	180 189	174 934
Дата продажи/предложения		30.05.2022	30.05.2022	16.05.2022	18.04.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	180 189	174 934
Тип дома		Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	180 189	174 934
Площадь, м ²		до 30	до 30	от 30 до 50	от 30 до 50
Корректировка	%		0%	6%	6%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	191 001	185 430
Местоположение		г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46/д.44	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 52к/2	г Москва, п Филимонковское, ул Харлампиева, 42
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	191 001	185 430
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	191 001	185 430
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	191 001	185 430
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	191 001	185 430
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	191 001	185 430
Этаж расположения		выше 1-го, не последний	12 из 12	9 из 12	4 из 7
Корректировка	%		6%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		198 915	191 001	185 430
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка			0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		198 915	191 001	185 430
Общая величина корректировок, п			10,9%	10,9%	10,9%
1/п			9,17	9,17	9,17
Сумма 1/п			27,52	27,52	27,52
Весовой коэффициент			0,333333	0,333333	0,333333
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	192 000			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. жилых помещений, общей площадью менее 30 кв. м., расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46/д. 44, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

192 000 (Сто девяносто две тысячи) руб./м²

11.3.3. Расчет рыночной стоимости жилых помещений общей площадью от 30 до 50 м², расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 30 до 50 кв. м., расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46:

Таблица 23

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	5 900 000	7 200 000	6 990 000
Площадь объекта, м ²	-	29,9	38,0	38,0
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	197 324	189 474	183 947
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	30.05.2022	30.05.2022	16.05.2022	18.04.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Местоположение объектов	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 52к/2	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 42
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	-	12 из 12	9 из 12	4 из 7
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/flat/272427149/	https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/58455686-38-0-m-etazh-9-12-7200000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug	https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/57094900-38-0-m-etazh-4-7-6990000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug

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);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта;

экономические характеристики;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

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

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в апреле-мае 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр**

финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. (см. раздел 9.2.2 настоящего Отчета). Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в г. Москва НАО, вводится корректировка в размере **–(минус) 4,9%**.

Тип дома. Объект оценки расположен в кирпично-монолитном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	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

Площадь оцениваемых объектов, как и площадь аналогов №2-3, входит в диапазон площадей от 30 до 50 кв. м, площадь аналога №1 находится в диапазоне менее 30 кв. м.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.2.2 настоящего отчета), для аналогов №2 и №3 введение корректировки не требуется, для аналога №1 вводится корректировка в размере **–(минус) 6%**.

Этаж расположения.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
объект оценки		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Объект оценки, как и подобранные аналоги №№2-3, расположены на средних этажах. Аналог №1 расположен на последнем этаже жилого дома.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.2.2 настоящего отчета), для аналогов №2 и №3 введение корректировки не требуется, для аналога №1 вводится корректировка в размере **+(плюс) 6%**.

Вид внутренней отделки.

Введение корректировки не требуется, так как оцениваемые жилые помещения имеют состояние отделки «без отделки», как и состояние отделки помещений №№1-3.

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки 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:

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

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.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 24 Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 30 до 50 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	5 900 000	7 200 000	6 990 000
Общая площадь, м ²	м ²	-	29,9	38	38
Цена предложения за 1 м ²	руб.		197 324	189 474	183 947
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		197 324	189 474	183 947
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		197 324	189 474	183 947
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-4,90%	-4,90%	-4,90%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	180 189	174 934
Дата продажи/предложения		30.05.2022	30.05.2022	16.05.2022	18.04.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	180 189	174 934
Тип дома		Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		187 656	180 189	174 934
Площадь, м ²		от 30 до 50	до 30	от 30 до 50	от 30 до 50
Корректировка	%		-6%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		176 396	180 189	174 934
Местоположение		г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 52к/2	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 42
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		176 396	180 189	174 934
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		176 396	180 189	174 934
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		176 396	180 189	174 934
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		176 396	180 189	174 934
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		176 396	180 189	174 934
Этаж расположения		выше 1-го, не последний	12 из 12	9 из 12	4 из 7
Корректировка	%		6%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		186 980	180 189	174 934
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка			0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		186 980	180 189	174 934
Общая величина корректировок, п			16,9%	4,9%	4,9%
1/п			5,92	20,41	20,41
Сумма 1/п			46,73	46,73	46,73
Весовой коэффициент			0,126615	0,436693	0,436693
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	179 000			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. жилых помещений, общей площадью от 30 до 50 кв. м., расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

179 000 (Сто семьдесят девять тысяч) руб./м²

11.3.4. Расчет рыночной стоимости жилых помещений общей площадью от 65 до 90 м², расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 65 до 90 кв. м., расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46:

Таблица 25

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	5 900 000	7 200 000	6 990 000
Площадь объекта, м ²	-	29,9	38,0	38,0
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	197 324	189 474	183 947
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	30.05.2022	30.05.2022	16.05.2022	18.04.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Местоположение объектов	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 52к/2	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 42
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	-	12 из 12	9 из 12	4 из 7
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/flat/272427149/	https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/58455686-38-0-m-etazh-9-12-7200000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug	https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/57094900-38-0-m-etazh-4-7-6990000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug

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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

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

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в апреле-мае 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может

отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. (см. раздел 9.2.2 настоящего Отчета). Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в г. Москва НАО, вводится корректировка в размере **–(минус) 4,9%**.

Тип дома. Объект оценки расположен в кирпично-монолитном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	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

Площадь оцениваемых объектов находится в диапазоне от 65 до 90 м², площадь аналогов №№2-3 входит в диапазон площадей от 30 до 50 кв. м, площадь аналога №1 находится в диапазоне менее 30 кв. м.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.2.2 настоящего отчета), для аналогов №2 и №3 корректировка составила **–(минус) 12%**, для аналога №1 вводится корректировка в размере **–(минус) 17%**.

Этаж расположения.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

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	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Объект оценки, как и подобранные аналоги №№2-3, расположены на средних этажах. Аналог №1 расположен на последнем этаже жилого дома.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.2.2 настоящего отчета), для аналогов №2 и №3 введение корректировки не требуется, для аналога №1 вводится корректировка в размере **+(плюс) 6%**.

Вид внутренней отделки.

Введение корректировки не требуется, так как оцениваемые жилые помещения имеют состояние отделки «без отделки», как и состояние отделки помещений №№1-3.

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки 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:

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

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.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 26 Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 65 до 90 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	5 900 000	7 200 000	6 990 000
Общая площадь, м²	м²	-	29,9	38	38
Цена предложения за 1 м²	руб.		197 324	189 474	183 947
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		197 324	189 474	183 947
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		197 324	189 474	183 947
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-4,90%	-4,90%	-4,90%
Скорректированная стоимость	руб./м²		187 656	180 189	174 934
Дата продажи/предложения		30.05.2022	19.05.2022	16.05.2022	18.04.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		187 656	180 189	174 934
Тип дома		Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		187 656	180 189	174 934
Площадь, м²		от 65 до 90	до 30	от 30 до 50	от 30 до 50
Корректировка	%		-17%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость	руб./м²		155 754	158 567	153 942
Местоположение		г. Москва, п. Филimonковское, ул. Харлампиева, д. 46	Москва, НАО (Новомосковский), Филimonковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	г. Москва, п. Филimonковское, ул. Харлампиева, 52к/2	г Москва, п Филimonковское, ул Харлампиева, 42
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		155 754	158 567	153 942
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		155 754	158 567	153 942
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		155 754	158 567	153 942
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		155 754	158 567	153 942
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		155 754	158 567	153 942
Этаж расположения		выше 1-го, не последний	12 из 12	9 из 12	4 из 7
Корректировка	%		6%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		165 099	158 567	153 942
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка			0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м²		165 099	158 567	153 942
Общая величина корректировок, п			27,9%	16,9%	16,9%
1/п			3,58	5,92	5,92
Сумма 1/п			15,42	15,42	15,42
Весовой коэффициент			0,232462	0,383769	0,383769
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м²	158 000			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. жилых помещений, общей площадью от 65 до 90 кв. м., расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 46, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

158 000 (Сто пятьдесят восемь тысяч) руб./м²

11.3.5. Расчет рыночной стоимости жилых помещений общей площадью от 65 до 90 м², расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 30 к. 2

Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 65 до 90 кв. м., расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 30 к. 2:

Таблица 27

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Экономические характеристики объектов				
Вид использования и (или) зонирование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	-	6 100 000	5 400 000	7 600 000
Площадь объекта, м ²	-	30,0	26,1	36,6
Цена предложения за единицу площади, руб.	-	203 333	206 897	207 650
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	30.05.2022	28.03.2022	30.05.2022	07.04.2022
Физические характеристики объектов				
Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Местоположение объектов	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, к. 2	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 52к/2	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, 42
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Инженерные коммуникации	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Этаж расположения	-	4 из 4	3 из 3	4 из 4
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/fl-at/270286317/	https://m2.ru/moskva/nedvizhimost/prodazha-1-komnatnoi-kvartiri-26-1-m-3-3-etazh-14682cd7-8b71-48c4-acde-9606e79f4259/	https://web.archive.org/web/20220331083827/https://www.cian.ru/kupit-1-komnatnuyu-kvartiru-moskva-filimonkovskoe-ulica-harlampieva-02944704/

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);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта;

экономические характеристики;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты-аналоги передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности, без ограничений и обременений. Оцениваемый объект передается на праве требования. Корректировка по данному фактору не производилась.

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

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в марте-мае 2022 года – корректировка не вводится.

Скидки к ценам предложений. Все объекты-аналоги были предложены в продажу на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. (см. раздел 9.2.2 настоящего Отчета)).** Таким образом, для всех объектов-аналогов, расположенных в г. Москва НАО, вводится корректировка в размере **–(минус) 4,9%**.

Тип дома. Объект оценки расположен в кирпично-монолитном доме, как и аналоги. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Общая площадь.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	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

Площадь оцениваемых объектов находится в диапазоне от 65 до 90 м², площадь аналогов №№1-2 входит в диапазон площадей менее 30 кв. м, площадь аналога №3 находится в диапазоне от 30 до 50 кв. м.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.2.2 настоящего отчета), для аналога №3 корректировка составила **–(минус) 12%**, для аналогов №1 и №2 вводится корректировка в размере **–(минус) 17%**.

Этаж расположения.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.):

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	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Объект оценки расположен на среднем этаже жилого дома. Аналоги №№1-3 расположены на последнем этаже жилого дома.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Квартиры» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.) (см. раздел 9.2.2 настоящего отчета), для аналогов для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере **+(плюс) 6%**.

Вид внутренней отделки.

Введение корректировки не требуется, так как оцениваемые жилые помещения имеют состояние отделки «без отделки», как и состояние отделки помещений №№1-3.

Видовые характеристики. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги – без видовых характеристик. Введение корректировки 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:

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

где

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

π_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.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 28 Расчет рыночной стоимости жилых помещений, общей площадью от 65 до 90 м²

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.	Определяется	6 100 000	5 400 000	7 600 000
Общая площадь, м ²	м ²	-	30	26,1	36,6
Цена предложения за 1 м ²	руб.		203 333	206 897	207 650
Обстоятельства совершения сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		203 333	206 897	207 650
Вид права		право требования	право требования	право требования	право требования
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		203 333	206 897	207 650
Совершенная сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-4,90%	-4,90%	-4,90%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		193 370	196 759	197 475
Дата продажи/предложения		30.05.2022	28.03.2022	19.05.2022	07.04.2022
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		193 370	196 759	197 475
Тип дома		Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		193 370	196 759	197 475
Площадь, м ²		от 65 до 90	до 30	до 30	от 30 до 50
Корректировка	%		-17%	-17%	-12%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		160 497	163 310	173 778
Местоположение		г. Москва, пос. Филimonковское, ул. Харлампиева, д. 30, к. 2	Москва, НАО (Новомосковский), Филimonковское поселение, ул. Харлампиева, 48к1	г. Москва, п. Филimonковское, ул. Харлампиева, 52к/2	г Москва, п Филimonковское, ул Харлампиева, 42
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		160 497	163 310	173 778
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		160 497	163 310	173 778
Инженерные коммуникации		горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)	горячее и холодное водоснабжение (от центральной сети), электроснабжение (проводка скрытая), отопление (от ТЭЦ), канализация (сброс в городскую сеть)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		160 497	163 310	173 778
Видовые характеристики		без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		160 497	163 310	173 778
Наличие лоджии/балкона		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		160 497	163 310	173 778
Этаж расположения		средний этаж	4 из 4	3 из 3	4 из 4
Корректировка	%		6%	6%	6%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		170 127	173 108	184 205
Вид внутренней отделки		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка			0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./м ²		170 127	173 108	184 205
Общая величина корректировок, п			27,9%	27,9%	22,9%
1/n			3,58	3,58	4,37
Сумма 1/n			11,54	11,54	11,54
Весовой коэффициент			0,310719	0,310719	0,378562

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	176 000			

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. жилых помещений, общей площадью от 65 до 90 кв. м., расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, д. 30, к. 2, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

176 000 (Сто семьдесят шесть тысяч) руб./м²

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что объект оценки останется ликвидным несмотря на сложившуюся, на рынке ситуацию.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, которая по состоянию на 30.05.2022 г. составила:

Таблица 29 Рыночная стоимость жилых помещений

№ п/п	№ квартиры	Местоположение	Площадь, м ²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость за 1 м ²	Рыночная стоимость за объект, руб.
Квартиры с зарегистрированным правом собственности на ООО «СтройПлюс»						
6.	84	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 84	27,40	77:17:0150111:3980	192 000,0	5 260 800,0
7.	77	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 77	37,60	77:17:0150111:3973	179 000,0	6 730 400,0
8.	121	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 44 кв. 121	27,00	77:17:0150111:4263	192 000,0	5 184 000,0
Квартиры с незарегистрированным правом собственности						
9.	170	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 170	65,60	77:17:0150111:4066	158 000,0	10 364 800,0
10.	26	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, корп. 2, кв. 26	66,60	77:17:0150111:4441	176 000,0	11 721 600,0
Итого						39 261 600,0

Таким образом, итоговая рыночная стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, по состоянию на 30.05.2022 г., составила:

39 261 600,0 (Тридцать девять миллионов двести шестьдесят одна тысяча шестьсот) рублей

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

13.1. Сертификат качества оценки

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», 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 действительно 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.

13.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, которая по состоянию на 30.05.2022 г. составила:

Таблица 30 Рыночная стоимость жилых помещений

№ п/п	№ квартиры	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость за 1 м²	Рыночная стоимость за объект, руб.
Квартиры с зарегистрированным правом собственности на ООО «СтройПлюс»						
11.	84	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 84	27,40	77:17:0150111:3980	192 000,0	5 260 800,0
12.	77	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 77	37,60	77:17:0150111:3973	179 000,0	6 730 400,0
13.	121	г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 44 кв. 121	27,00	77:17:0150111:4263	192 000,0	5 184 000,0
Квартиры с незарегистрированным правом собственности						
14.	170	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 170	65,60	77:17:0150111:4066	158 000,0	10 364 800,0
15.	26	г. Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, корп. 2, кв. 26	66,60	77:17:0150111:4441	176 000,0	11 721 600,0
Итого						39 261 600,0

Таким образом, итоговая рыночная стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: г. Москва, Филимонковское п., ул. Харлампиева, по состоянию на 30.05.2022 г., составила:

39 261 600,0 (Тридцать девять миллионов двести шестьдесят одна тысяча шестьсот) рублей

Оценщик



Тамбулатова Е.В.

14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
- Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Информационно-аналитические материалы:

Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011. – 269 с.

Оценка объектов недвижимости: учебник/ А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 288 с.

Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

Сайты, использованные при составлении отчета:

<http://www.irm.ru>

<http://www.miel.ru>

<http://www.cian.ru>

<http://realty.dmir.ru>

<http://www.incom-realty.ru>

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

15.1. Приложение №1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2022, поступившего на рассмотрение 30.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81891685	
Кадастровый номер:	77:17:0150111:3973
Номер кадастрового квартала:	77:17:0150111
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 77
Площадь, м2:	37.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3637644.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:17:0150111:3896
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Новиков Павел Васильевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

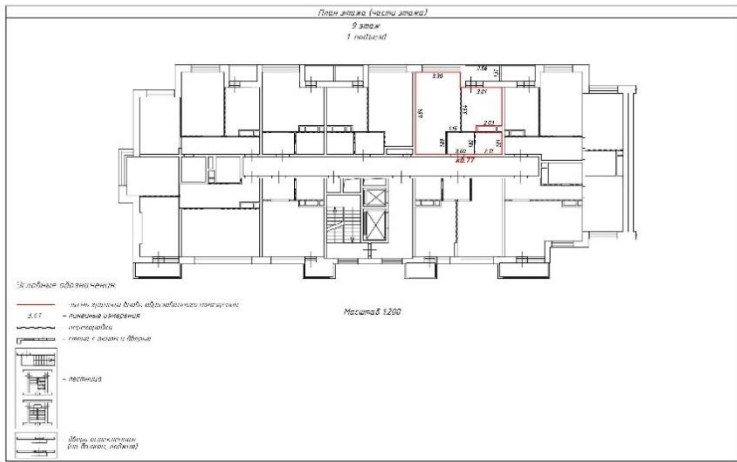
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81891685	
Кадастровый номер:	77:17:0150111:3973
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СтройПлюс", ИНН: 5003051676, ОГРН: 1045000919732
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Собственность 77:17:0150111:3973-77/060/2022-1 15.04.2022 16:37:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9.1	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
10.1	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 1 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81891685			
Кадастровый номер: 77:17:0150111:3973		Номер этажа (этажей): 9	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2022, поступившего на рассмотрение 30.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81891658	
Кадастровый номер:	77:17:0150111:3980
Номер кадастрового квартала:	77:17:0150111
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 84
Площадь, м²:	27,4
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	2650836,56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:17:0150111:3896
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Новиков Павел Васильевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81891658			
Кадастровый номер:		77:17:0150111:3980	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙПЛУС", ИНН: 5003051676, ОГРН: 1045000919732
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:17:0150111:3980-77/060/2022-1 15.04.2022 16:38:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81891658			
Кадастровый номер: 77:17:0150111:3980		Номер этажа (этажей): 10	

План этажа (части этажа)
10 этаж
1 подъезд

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.05.2022г.	
Кадастровый номер:	77:17:0150111:4263
Номер кадастрового квартала:	77:17:0150111
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 44, кв. 121
Площадь, м²:	27
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2610980.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:17:0150111:4142
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Новиков Павел Васильевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙПЛЮС", 5003051676
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.05.2022г.	
Кадастровый номер:	77:17:0150111:4263
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Стройплюс", ИНН: 5003051676, ОГРН: 1045000919732
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Собственность 77:17:0150111:4263-77/060/2022-1 24.05.2022 16:40:43
3	Документы-основания
3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-246000-009367-2020, выдан 27.01.2020, Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор)
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	Ипотека
	дата государственной регистрации:
	24.05.2022 16:40:43
	номер государственной регистрации:
	77:17:0150111:4263-77/060/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 23.11.2012 по 08.10.2016 с 23.11.2012 по 08.10.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:
	Договор ипотеки, № И/1472, выдан 25.10.2012, номер государственной регистрации: 77-77-17/062/2012-245
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

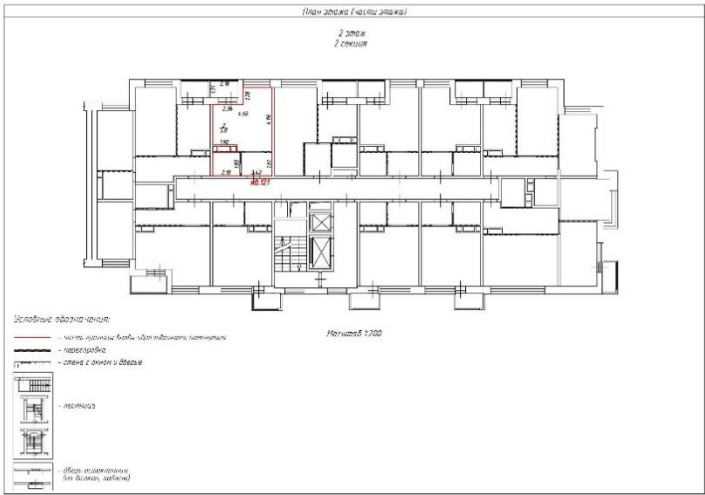
Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
24.05.2022г.		
Кадастровый номер: 77:17:0150111:4263		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
24.05.2022г.		
Кадастровый номер: 77:17:0150111:4263		
Номер этажа (этажей): 2		
		
Масштаб 1		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.05.2022, поступившего на рассмотрение 18.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75112699			
Кадастровый номер:		77:17:0150111:4066	
Номер кадастрового квартала:		77:17:0150111	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.02.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 46, кв. 170	
Площадь, м2:		65,6	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 6	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		6346528,42	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:17:0150111:3896	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Новиков Павел Васильевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

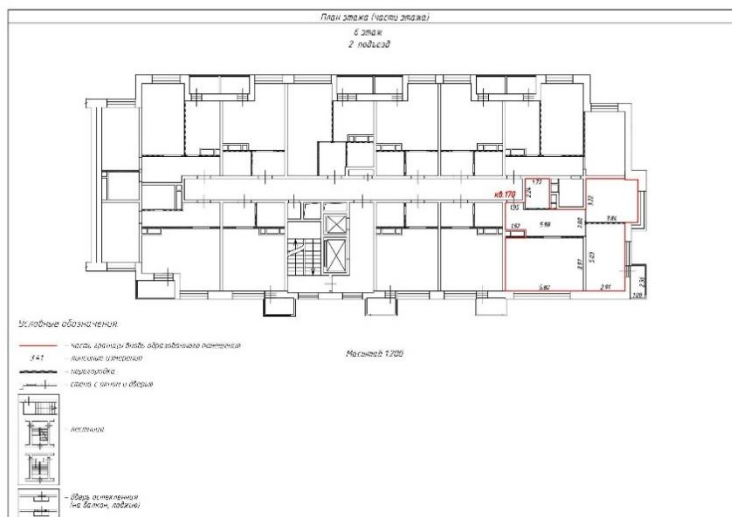
Раздел 5 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75112699			
Кадастровый номер: 77:17:0150111:4066		Номер этажа (этажей): 6	

План этажа (части этажа)
6 этаж
2 подвезд



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- части квартир, выделенные красными линиями
- лифтовые проходы
- коридоры
- санузлы с ванной комнатой
- лестницы
- обзор из помещений на балконы, лоджии

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.05.2022, поступившего на рассмотрение 18.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

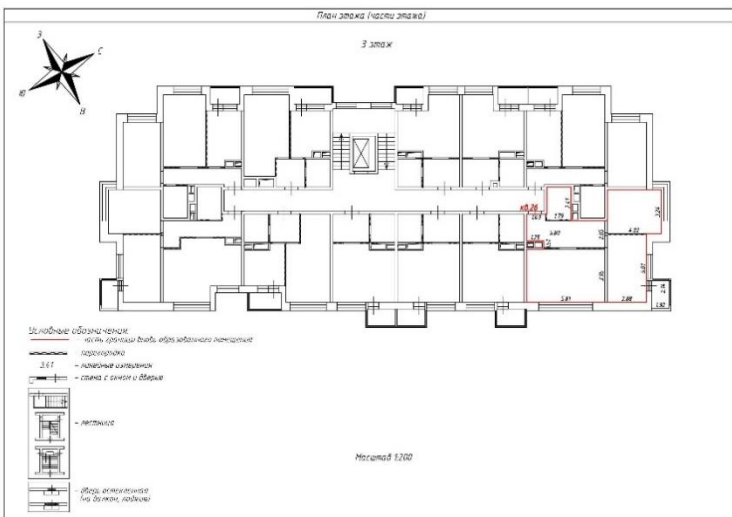
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75112701	
Кадастровый номер:	77:17:0150111:4441
Номер кадастрового квартала:	77:17:0150111
Дата присвоения кадастрового номера:	24.04.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, п. Филимонковское, ул. Харлампиева, д. 30, корп. 2, кв. 26
Площадь, м2:	66.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	6448597.61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:17:0150111:4411
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют
Получатель выписки:	Новиков Павел Васильевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75112701	
Кадастровый номер: 77:17:0150111:4441	Номер этажа (этажей): 3
	
Масштаб 1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

15.2. Приложение №2. Объекты-аналоги

Объекты-аналоги для жилых помещений, расположенных в домах среднеэтажной застройки

Аналог №1 <https://www.cian.ru/sale/flat/272427149/>

Продать квартиру-студию 29.9 м² ул. Харлампиева, 48к1, Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение м. Филатов Луг - база ЦИАН, объявление 272427149

Студия, 29,9 м²
в ЖК «Спортивный квартал», Дом 48к1, сдан в 3 кв. 2019
Москва НАО (Новомосковский) Филимонковское поселение, ул. Харлампиева 48к1 На карте
Филатов Луг - 15 мин. на транспорте Саларьево - 20 мин. на транспорте
Киевское шоссе, 18 км от МКАД Калужское шоссе, 21 км от МКАД

Купить квартиру или дом в ипотеку от 8,1% Оформить

5 900 000 ₽
197 324 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 965 107-94-56
+7 965 165-58-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 12,98%

ID 37882450

Планировка 7 фото

29,9 м² Общая
19 м² Жилая
8,5 м² Кухня
12 из 12 Этаж

Вашему вниманию предлагается уютная студия на улице Харлампиева. До станции метро Филатов Луг - 15 минут на транспорте.

Квартира находится на 12-м этаже 12-этажного дома. Площадь - 29,9 кв. м.

У района отличная инфраструктура: рядом есть супермаркеты, кафе, школы, больницы и салоны красоты. В шаговой доступности от Дома находится Валуевский лесопарк. Экологически чистый район.

Квартиру можно приобрести с использованием средств ипотечного кредита, а также воспользовавшись средствами материнского капитала. Получите более подробную информацию по телефону!

РЕКЛАМА

NAMETKIN TOWER. Старт продаж! Апартаменты бизнес-класса от 8,4 млн. 2. Подземный паркинг. Богатая инфраструктура. +7 (495) 489-90-05
Застройщик «ГК Основан». Пр. декларация на наш.дом.рф

РЕКЛАМА

Kuznetsky Most 12 by Lalique Элитные апартаменты в историческом центре Москвы. Уникальная история в каждой детали. +7 (495) 152-34-99
ЖК «Кузнецкий мост 12», by Lalique - От Лалик. Застройщик ООО «СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ-ЮМ». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Аналог №2 <https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/58455686-38-0-m-etazh-9-12-7200000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug>

Продам однокомнатную вторичку на улице Харлампиева 52к/2 в поселке Филимонковском в городе Москве Филатов Луг 38.0 м² этаж 9/12 7200000 руб база В

moskva.vsn.ru Узнать больше

Недвижимость г Москва / Недвижимость п Филимонковское / Продажа квартир п Филимонковское / Вторички / 1к / ул Харлампиева

цена: 7 200 000 ₽

Лучи Производственная. Узнать больше

2-к квартира 54 м², Ленинский М. Аннино. Узнать больше

агент 89852598537 объявление № 58455686 на сайте vsn.ru

этаж: 9
этажей: 12
площадь: 38.0 м.кв.
комнат: 1
адрес: г Москва, п Филимонковское, ул Харлампиева, 52к/2

Описание
Продается однокомнатная квартира на 9 этаже 12-ти этажного дома без ремонта. Продажа от собственника. Агентом не беспокоить. Вся подробная информация по телефону. 1 собственник. Подходит под ипотеку.

Аналог №3 <https://moskva.vsn.ru/p-filimonkovskoe/sale-flat/secondary/one-room/57094900-38-0-m-etazh-4-7-6990000-rub-ul-harlampieva-filatov-lug>

moskva.vsn.ru Продам однокомнатную вторичку на улице Харлампиева 42 в поселке Филимонковском в городе Москве Филатов Луг 38.0 м² этаж 4/7 6990000 руб база Вsn.ru объявление 57094900

Продам однокомнатную вторичку 38.0 м² этаж 4/7 город Москва поселок Филимонковское улица Харлампиева 42 Филатов Луг

Архивное объявление № 57094900 | Обновлено 18 апр в 05:52 | Просмотров всего 7, сегодня 1

☆    Показать все  Управлять объявлением



Реклама

Toyota - объявления продажи авто

Более 300 000 объявлений! Новые предложения о продаже авто каждую минуту.

[ПроАвто - история авто](#) | [Гараж](#) | [Только на Авто.ру](#) | [Новые авто](#)

 auto.ru

[Узнать больше](#)

Недвижимость в Москве | Недвижимость в Филимонковское | Продажа квартир в Филимонковское | Вторички | 1к | ул Харлампиева



цена: 6 990 000 Р



elektrogorsk-clan.ru

Дом 70 м², 2 этажа

Электроторок городской округ: Липецкий одавое товарищество.

[Узнать больше](#)



okna-2-0.ru

Пластиковые окна Rehau

гарантия 5 лет • Фикс. цены

[Узнать больше](#)

✓ собственник:

этаж: 4
этажей: 7
площадь: 38.0 м. кв.
комнат: 1
адрес: г Москва, в Филимонковское, ул Харлампиева, 42

Описание

Вашему вниманию предлагается уютная однокомнатная квартира с функциональной планировкой на улице Харлампиева. До станции метро Филатов Луг - 15 минут на транспорте. Квартира находится на 4-м этаже 7-этажного дома. Площадь - 38 кв. м. с учётом лоджии. У района отличная инфраструктура: рядом есть супермаркеты, кафе, школы, больницы и салоны красоты. В шаговой доступности от Дома находится Валуевский лесопарк. Экологически чистый район. Квартиру можно приобрести с

Объекты-аналоги для жилых помещений, расположенных в домах малоэтажной застройки

Аналог №1 <https://www.cian.ru/sale/flat/270286317/>

www.cian.ru Купить однокомнатную квартиру 30м² ул. Харлампиева, 16, Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение м. Филатов Луг - база ЦИАН, объявление 270286317

28 мар, 18:33 821 просмотр, 4 за сегодня

1-комн. квартира, 30 м²

в ЖК «Спортивный квартал», Дом 16, сдан в 4 кв. 2020
Москва НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение ул. Харлампиева.
16 На карте

Филатов Луг - 15 мин. в транспорте
Киевское шоссе, 17 км от МКАД Калужское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное



Планировка 13 фото

30 м² Общая 18,9 м² Жилая 9 м² Кухня 4 из 4 Этаж 2020 Построен

Московская прописка. Собственность получена. свободная продажа, полная стоимость в договоре, никто не прописан, для продажи по ипотеке подходит, перепланировок нет, студия 29,9 м, лоджия есть, хороший район, дет. сад, школа, магазины в пешей доступности, автобусная остановка до метро Филатов Луг-15 мин на автобусе либо маршрутке. Ключи на руках. Звоните!

6 100 000 ₽
203 333 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 985 446-77-63
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
ЦИАН.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 12,98%
Татьяна Макарова
Еще 6 объектов

ЖК «Южная Битца» от ГК ФСК
Майские скидки до 750 000 руб. на квартиры в готовом доме
+7 (495) 023-84-59
Застройщик ДСК-1 «Южная Битца», ГД на выданный ф.р. Акция до 31.05.2022 на ограниченный пул квартир при 100% оплате или расрочке от застройщика «Южный Салют»: «полный пакет». Подробности на сайте
Перейти на сайт

ЖК Sky Garden от ФСК
В наяву выгода до 1,6 млн руб. на квартиры бизнес-класса
+7 (495) 023-31-70

www.cian.ru Купить однокомнатную квартиру 30м² ул. Харлампиева, 16, Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение м. Филатов Луг - база ЦИАН, объявление 270286317

Фотографии (13) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

1-комн. квартира, 30 м²

В избранное

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	18,9 м²
Высота потолков	2,9 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу и двор

6 100 000 ₽
203 333 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 985 446-77-63
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

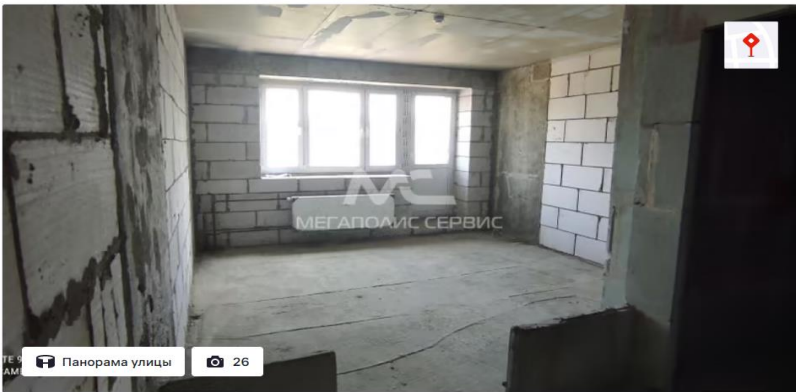
Аналог №2 <https://m2.ru/moskva/nedvizhimost/prodazha-1-komnatnoi-kvartiri-26-1-m-3-3-etazh-14682cd7-8b71-48c4-acde-9606e79f4259/>

m2.ru Продажа 1-комнатной квартиры 26,1 м², 3 этаж, Новая Москва, улица Харлампиева, 22к2 в Москве. Продажа квартиры недорого от собственника, 19 мая 2022 г. — m2.ru

48 просмотров, 0 за сегодня

Продажа 1-комнатной квартиры 26,1 м², 3/3 этаж

Москва, Новая Москва, НМАО, улица Харлампиева, 22к2 • до центра 29,2 км
Саларьево 42 мин. Филатов Луг 42 мин. Ещё 1



Панорама улицы 26

5 400 000 ₽
206 897 ₽/м²
Следить за ценой

В ипотеку
от 52 159 ₽/мес.
Сэкономьте до 0,6% на ставке вместе с «Метром квадратным»
Рассчитать ипотеку
Агентство НП КР «Меганполис-Сервис»
Васильцов Виталий
Показать телефон
Купить в ипотеку

Горки Парк
Квартиры с отделкой в Москве и МО от 4,3 млн

Описание квартиры

Комнат	1	Площадь квартиры	26,1 м²	Жилая площадь	11,6 м²
Площадь кухни	5 м²	Этаж	3 из 3	Санузел	совмещенный

Продажа 1-комнатной квартиры 26,1 м², 3 этаж, Новая Москва, улица Харлампиева, 22к2 в Москве. Продажа квартиры недорого от собственника, 19 мая 2022 г. — m2.ru

М²

Частным лицам Риелторам и агентствам Партнёрам

Поиск Ипотека Покупка онлайн Ремонт Сервисы **САМОЛЕТ**

Москва

Новое объявление Войти

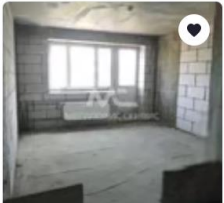
Главная > Купить квартиру в Москве > 1-комнатную > У метро Саларьево > Новая Москва > Продажа 1-комнатной квартиры 26,1 м² 3/3 этаж

48 просмотров

Продажа

Москва, Новая Москва

Саларьево 42 мин.



+7 926 375 68 68

Агентство НП КР «Мегapolis-Сервис»
Васильцов Виталий

Скажите, что звоните по объявлению с Метра квадратного

Никогда не переводите предоплату до осмотра

Наведите камеру телефона на код, чтобы быстро набрать номер

26,1 м², 1-комн. квартира,
3/3 этаж
5 400 000 Р
поселение Филимонковское, улица Харлампиева, 22к2
Саларьево 42 мин.

Аналог №3 <https://web.archive.org/web/20220331083827/https://www.cian.ru/kupit-1-komnatnuyu-kvartiru-moskva-filimonkovskoe-ulica-harlampieva-02944704/>

web.archive.org Купить 1-комнатную квартиру на улице Харлампиева в поселении Филимонковское в Москве, продажа однокомнатных квартир недорого - база объявлений ЦИАН. Найдено...

Can You Chip In?

They're trying to change history—don't let them. The Wayback Machine is a crucial resource in the fight against disinformation, and now more than ever we need your help. Right now we're preserving history as it unfolds, keeping track of who's saying what and when—all without charging for access, selling user data, or running ads.

Instead, the Internet Archive (which runs this project) relies on the generosity of individuals to help us keep the record straight. If you find all these bits and bytes useful, [please pitch in](#).

Choose an amount (USD)

\$5 \$50

\$100 Custom: \$

☐ I'll generously add \$0.41 to cover fees.

☐ Make this monthly

Continue Remind Me

Internet Archive Wayback Machine

<https://www.cian.ru/kupit-1-komnatnuyu-kvartiru-moskva-filimonkovskoe-ulica-harlampieva-02944704/>

14 captures 10 Feb 2022 - 7 Apr 2022

Go 31 MAR 2022



1-комн. кв., 36,6 м², 4/4 этаж

ЖК «Спортивный квартал»

Филатов Луг - 10 минут на транспорте

Москва, НАО (Новомосковский), м. Филатов Луг, Филимонковское поселение, улица Харлампиева, 30к2

7 600 000 Р

207 650 Р/м²

V214 Предлагается к продаже квартира в малотажной части застройки, расположенная в ЖК "Спортивный квартал". Квартира светлая, просторная с большим окном и балконом на 4 этаже монолитно кирпичного дома. Через дорогу вся развитая инфраструктура: школа, детский сад, ДК, спортивный центр, Сбербанк, аптеки, Городская больница взрослая и детская и многое другое. Удобная транспортная доступность и...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

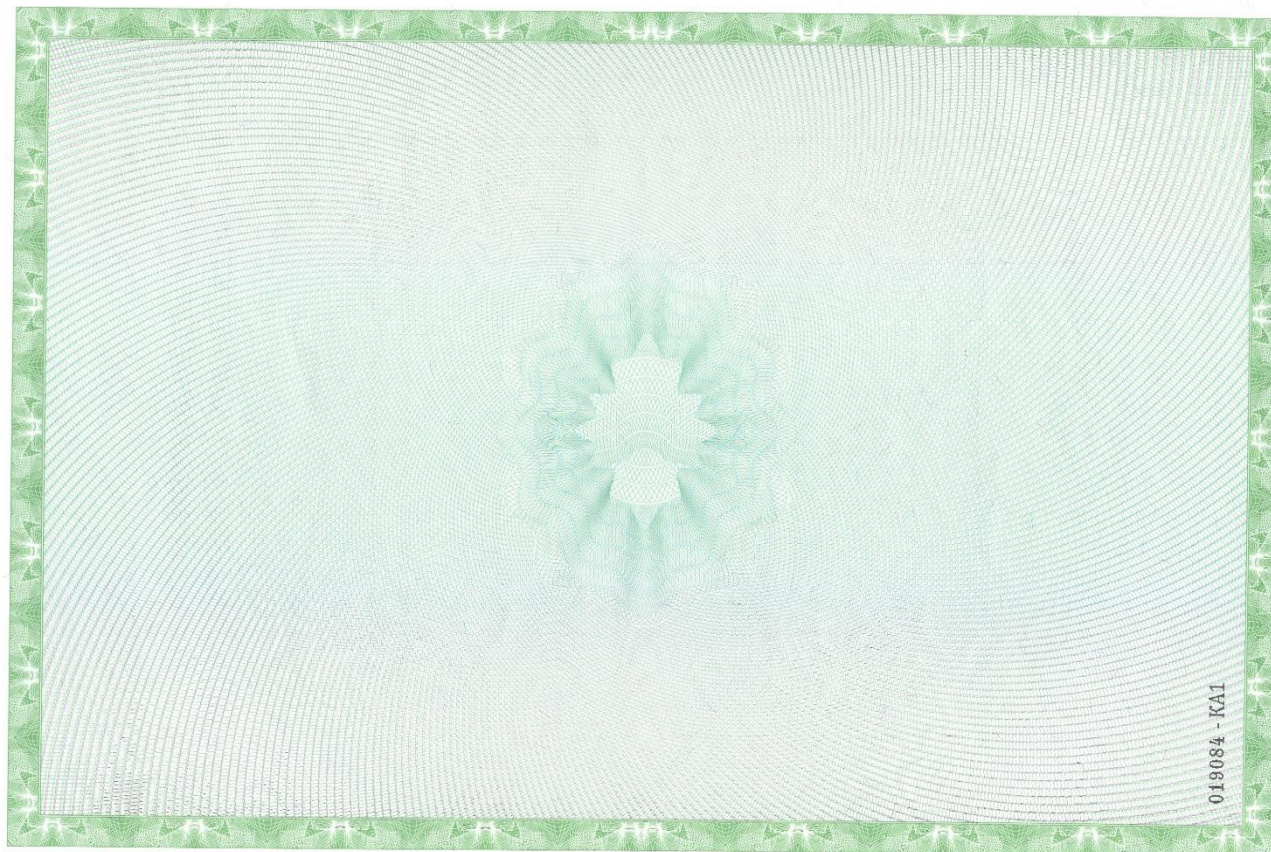
Сервис Макс

Документы проверены

+7 964 782-18-02

30 минут назад

15.3. Приложение №3. Документы оценщика





www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Тамбулатова Екатерина Викторовна

паспорт: серия 4520 № 843718, выдан 07.08.2020 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
Код подразделения: 770-055

включен в реестр СРО «СФСО»:

30.12.2016, регистрационный № 367

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «27» января 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000794

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение Российской Федерации по образованию в области строительства

М И С И

МГСУ

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном образовании или диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер
Д-0394/16

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
АА-1 № 002291

Тихенко
Екатерина Викторовна
(фамилия, имя, отчество)
в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.
освоил(а) программу профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
Итоговая аттестационная комиссия решением от «30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового вида профессиональной деятельности в области
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой аттестационной комиссии К.Ю. Кулаков /
Руководитель образовательной организации А.В. Федосына /

Город Москва Дата выдачи 30 июня 2016 г.

ООО «МГСУ», Москва, 2015. «Д» № 19 42885

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Тамбулатов
(фамилия)
Константин Анатольевич
(имя, отчество (полное))
Российская Федерация
(государство)
7 сентября 1993 г.
(дата рождения)
Волгоградская область, гор. Камышин
(место рождения)
Тихенко
(фамилия)
Екатерина Викторовна
(имя, отчество (полное))
Российская Федерация
(государство)
25 февраля 1995 г.
(дата рождения)
Тверская область, гор. Zubcov
(место рождения)

заклучили брак
о чем 2020 года 8 июля 2020 г.
(дата заключения брака)
составлена запись акта о заключении брака № 120209500004900306001
(номер записи акта)

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Тамбулатов
жене Тамбулатова

Место государственной регистрации 950000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области
(полное наименование органа, в котором производится государственная регистрация актов гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 950000049 Реутовский отдел ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области
(полное наименование органа, в котором производится выдача свидетельств о государственной регистрации актов гражданского состояния)

Дата выдачи 8 июля 2020 г.
Руководитель (подпись и печать) И.В. Соцдадова
V-ИК № 532443

Секрет. ИТД. Москва, 2015. «Д»

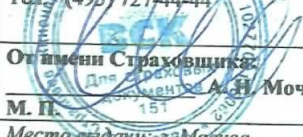
**ДОГОВОР/ПОЛИС №2100SB4004253
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Тамбулатова Екатерина Викторовна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2021 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2021 г. по «27» сентября 2022 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).	

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от «19» мая 2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 727-44-44	Тамбулатова Екатерина Викторовна ИНН: 692301847020 Дата рождения: 25.02.1995 Место рождения: ГОРОД ЗУБЦОВ ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ Паспорт: 4520 843718 07.08.2020 ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ код подразделения 770-055
От имени Страховщика:  А. Н. Мочалова М. П.	 Е. В. Тамбулатова
Место выдачи: г. Москва	Дата выдачи «27» сентября 2021 г.

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1979277620

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» июля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «МИТРА ГРУПП» 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 18А ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139 Р/с: 40702810738000069116 в банке ПАО «Сбербанк» г. Москва; БИК:044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2021 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.07.2020 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20.100 (Двадцать тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1979277620 от 02.07.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(должность, подпись)

По Доверенности № РГ-д-13/36/20 от 01.12.2020 г.