

# **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

## **"ОЦЕНКА 24"**



**ОТЧЕТ № 57247-В/18**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ**

**АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

**141733 Московская обл., г. Лобня, Букинское шоссе, д. 10, кв. 33**

**Заказчик:**

**АО «Банк ЖилФинанс»**

**Период проведения оценки:**

**23.04.2018**

**Действительная дата оценки:**

**23.04.2018**

**Дата составления отчета:**

**23.04.2018**

**МОСКВА 2018**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>3</b>
1.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
<b>2</b>	<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>6</b>
6.1	Сведения о заказчике оценки	6
6.2	Сведения об оценщике	7
<b>7</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
11.1	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	11
11.2	ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
11.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ	12
11.4	СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ	12
11.5	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	13
11.6	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	14
<b>12</b>	<b>ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>15</b>
12.1	ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	15
12.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	17
12.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
12.4	ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ФЕВРАЛЬ 2018	20
12.5	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
12.6	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
12.7	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	27
12.8	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	27
12.9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
<b>13</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>29</b>
<b>14</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>30</b>
14.1	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	31
<b>15</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>42</b>
<b>16</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ</b>	<b>43</b>
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ ГОРОДА	44
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*	45
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ*	47
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	60
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ АНАЛОГОВ	67

## 1 Основные факты и выводы

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №57247-В/18

г. Москва

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни жилого помещения, кв.м
	Квартира		2	1	44,4 (44,4 с учётом л/п)	26,8	6,9
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие обременений	Характер обременений		Состояние жилого помещения
	Есть			Есть	Ипотека		Хорошее
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	блочные		5	1979	Нет информации	39% (с учетом срока амортизации, по данным оценочной компании); 6% (согласно данным технической инвентаризации)	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Московская обл.		-	г. Лобня	Букинское шоссе, д. 10, кв. 33		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки (без возможных границ интервала) для предоставления в судебные органы.						
Заказчик оценки	АО «Банк ЖилФинанс», ИНН 7709056550 Корр/счет № 30101810100000000464 БИК 044585464 в Отделении №2 Московского ГТУ Банка России, адрес: 123001 г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 27/24						
Основание оценки	Договор №57247 от 23.04.2018						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для предоставления в судебные органы. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица
	ООО	ООО "ОЦЕНКА 24"		119270, г. Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 2, пом. 9, комн. 50. Тел/факс: (495) 280-05-10		1127746573900, 24.07.2012 г.	Страховой полис № 77700 ОО-000216/17 от 17.07.2017 г., Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», срок действия с 31.07.2017 г. до 31.12.2018 г., страховая сумма 5 000 000 рублей.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО		полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Миловидова Екатерина Викторовна	3 года	009758	РОО	Свидетельство № 0020494, выдано 25.01.2016 г	Полис страхования ответственности оценщика №77700 ОО-000317/17, выданный ООО "Центральное Страховое Общество". Страховая сумма: 3 000 000 рублей. Срок действия: 24.10.2017 - 23.10.2018 г.	Диплом о профессиональной переподготовке № 772403014701 от 30.12.2015, регистрационный номер 0829, АОЧУ ВПО «Московский финансово-юридический университет МФЮА»	
серия 4515 номер 179747, выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Печатники 30.06.2015 г., к.п. 770-110							
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета		
	Не проводился		23.04.2018		23.04.2018		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	3 314 000		нет		нет		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)						
	3 314 000						

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик \_\_\_\_\_ (Миловидова Е.В.)

Отчет утвердил руководитель \_\_\_\_\_ (Целяева Т.Е.)

## 1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

**Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№ 57247-В/18
Краткое описание Объекта оценки	2-комнатная квартира, общей площадью 44,4 кв.м
Местоположение объекта оценки	141733 Московская обл., г. Лобня, Букинское шоссе, д. 10, кв. 33
Оцениваемые права	право собственности
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБН 954965 от 24 июня 2011 года, запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364; Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБН 954964 от 24 июня 2011 года, запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364; Договор купли-продажи квартиры от 09 июня 2011 года
Правообладатель оцениваемого имущества	Кузнецова Елена Алексеевна - доля в праве 1/2; Кузнецов Иван Сергеевич - доля в праве 1/2

## 1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

**Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

А) Затратный подход	Не применяется
Б) Сравнительный подход	3 314 000 (Три миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей
В) Доходный подход	Не применяется

## 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

**Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, рублей</b>	<b>3 314 000 (Три миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей</b>
Официальный курс валюты на дату оценки	61,3222 руб./долл. США
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, долл. США	54 000 (Пятьдесят четыре тысячи)

## 2 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №57247 между Заказчиком – АО «Банк ЖилФинанс», и Оценщиком – ООО "ОЦЕНКА 24".

### 3 Задание на оценку

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира)
Состав объекта оценки	2-комнатная квартира общей площадью 44,4 кв. м
Характеристика объекта оценки	2-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 44,4 кв. м, в том числе жилая площадь 26,8 кв. м, расположенная на 1 этаже, по адресу: Московская обл., г. Лобня, Букинское шоссе, д. 10, кв. 33.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Ограничения (обременения) прав	ипотека
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки (без возможных границ интервала) для предоставления в судебные органы.
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	для предоставления в судебные органы
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Исключительно для целей предполагаемого использования результатов оценки
Вид стоимости	<p>Определение вида стоимости дано в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (ст.3).</p> <p><b>Рыночная стоимость объекта оценки</b> – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
Дата осмотра	Не проводился
Дата оценки	23.04.2018
Срок проведения оценки	23.04.2018
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценщиком осмотр объекта лично не проводился, ввиду отсутствия доступа к объекту у Заказчика оценки. Вся существенная информация, необходимая Оценщику для расчета рыночной стоимости, предоставлена из ОТЧЕТА №210/27835-2014 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ от 26 августа 2014 года. Исполнитель: ООО «АБН-Консалт» (далее – Отчет №210/27835-2014 от 26 августа 2014 года). Оценка проводилась с учётом предположения, что с даты составления Отчета №210/27835-2014 от 26 августа 2014 года до даты оценки существенных изменений с объектом недвижимости не произошло.

## 4 Заявление о соответствии

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в данном Отчете, являются правильными и корректными.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, заключения и мнения Оценщиков действительны строго в пределах ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета, и являются личными, независимыми и профессиональными.
3. Оценщики и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеют текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
4. Оценщики и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, являются независимыми, то есть не являются учредителями, собственниками, акционерами или должностными лицами Заказчика, не состоят в близком родстве или свойстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
5. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 297, 298, 299, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, основными принципами оценки, сформулированными в Международных стандартах.
7. Оценщики, принимавшие участие в написании настоящего Отчета, обладают необходимым уровнем образования и квалификацией, соответствующим профессиональным критериям СРОО "РОО".

## 5 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В ходе проведении работ по оценке, оценщиками не использовались иные работы и материалы.

## 6 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

### 6.1 Сведения о заказчике оценки

Таблица 5. Сведения о заказчике

Наименование организации полное	АО «Банк ЖилФинанс»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027739098639, 21.08.2002
ИНН/КПП	7709056550 / 770301001
Юридический адрес	123001 г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 27/24
Фактический адрес	123001 г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 27/24

## 6.2 Сведения об Оценщике

Таблица 6. Сведения об Оценщике

ФИО	Миловидова Екатерина Викторовна
Информация о членстве в СРОО	РОО, рег. №009758, Свидетельство № 0020494, выдано 25.01.2016 г
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772403014701 от 30.12.2015, регистрационный номер 0829, АОЧУ ВПО «Московский финансово-юридический университет МФЮА»
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости", выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" от 13.02.2018 №48, действует до 13.02.2021
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Сведения о страховании гр. ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №77700 ОО-000317/17, выданный ООО "Центральное Страховое Общество". Страховая сумма: 3 000 000 рублей. Срок действия: 24.10.2017 - 23.10.2018 г.
Местонахождение оценщика	119270, г. Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 2, пом. 9, комн. 50
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "ОЦЕНКА 24"
ОГРН	1127746573900
Дата присвоения ОГРН	24.07.2012
Юридический адрес организации	119270, г. Москва, ул. Хамовнический Вал, д. 2, пом. 9, комн. 50
Контактная информация юридического лица	Тел. (495) 280-05-10
Банковские реквизиты	ИНН 7704812611 КПП 770401001 , Р/С 40702810400000060310 , к/сч 30101810100000000716 в ВТБ 24 (ЗАО) БИК 044525716
e-mail	info@ocenka24.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис № 77700 ОО-000216/17 от 17.07.2017 г., Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», срок действия с 31.07.2017 г. до 31.12.2018 г., страховая сумма 5 000 000 рублей.

Таблица 6а. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО	не привлекались
Место работы, наименование организации, должность	
Квалификация по диплому	
Степень участия	

## **7 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Сделанные допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
3. В отношении объекта оценки Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, не имеют каких-либо вещных или обязательственных прав.
4. Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор не имели интереса в объекте оценки, их вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, не являются участниками (членами) или кредиторами заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил договор.
6. 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.
7. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
8. 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.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности. Размеры объектов приведены по данным документации, представленной Заказчиком; уточнений и специальных измерений Оценщик не производил.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
11. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
12. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием программного обеспечения. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой программ.



13. 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.
14. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
15. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.
16. Стоимость объекта оценки рассчитывалась исходя из общей площади квартиры, не включающей площади летних и неотапливаемых помещений, так как в площади объектов-аналогов, информация о которых была использована для расчетов, не включены площади летних и неотапливаемых помещений.
17. Заказчиком не была предоставлена Выписка из ЕГРП/ЕГРН. Оценщик исходил из предположения, что на дату оценки права на объект оценки соответствуют правам, указанным в правоустанавливающих документах.
18. Оценщиком осмотр объекта лично не проводился, ввиду отсутствия доступа к объекту у Заказчика оценки. Вся существенная информация, необходимая Оценщику для расчета рыночной стоимости, предоставлена из Отчета №210/27835-2014 от 26 августа 2014 года.
19. Оценка проводилась с учётом предположения, что с даты составления Отчета №210/27835-2014 от 26 августа 2014 года до даты оценки существенных изменений с объектом недвижимости не произошло.
20. Наличие и характер обременений объекта оценки указан в соответствии с данными размещенными на портале Росреестра (<https://rosreestr.ru>), так как данный реестр содержит наиболее актуальные данные об объекте оценке.

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:41:0000000:28456
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.07.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	44,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3024940,03
Дата внесения стоимости:	07.12.2015
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Дата определения стоимости:	01.08.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, г Лобня, ш Букинское, д 10, пом 33
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	23.07.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	109:033-3011
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-62/072/2011-364 от 22.06.2011 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-62/078/2014-261 от 09.09.2014 (Ипотека)
№ 50-50-62/072/2011-364 от 22.06.2011 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-62/078/2014-261 от 09.09.2014 (Ипотека)

## **8 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости.

### Периодические издания:

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены».

### Сайты Internet:

www.miel.ru, www.incom.ru, www.irn.ru, www.kvartiry.ru, www.rway.ru, www.novostroy.ru, www.russianrealty.ru, www.orsn.ru, www.1dom.ru, realty.dmir.ru, realty.yandex.ru, cian.ru, ozenka.mobi и др.

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

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБН 954965 от 24 июня 2011 года, запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБН 954964 от 24 июня 2011 года, запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364;
- Договор купли-продажи квартиры от 09 июня 2011 года;
- Передаточный акт от 09 июня 2011 года;
- Кадастровый паспорт помещения;
- Технический паспорт жилого помещений (квартиры);
- Отчет №210/27835-2014 от 26 августа 2014 года

## **10 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

Применение при оценке Федеральных стандартов оценки обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого имущества, а также в целях реализации Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

В ходе работы применялись следующие стандарты:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 297.
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 298.
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за №611.
- Стандарт СРОО "РОО"

## 11 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является 2-комнатная квартира общей площадью 44,4 кв. м, в том числе жилая площадь 26,8 кв. м, расположенная на 1 этаже 5-этажного дома (блочные), 1979 г. постройки, по адресу: 141733 Московская обл., г. Лобня, Букинское шоссе, д. 10, кв. 33.

### 11.1 Имущественные права

Таблица 7. Имущественные права

Оцениваемые права	право собственности
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБН 954965 от 24 июня 2011 года, запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364; Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБН 954964 от 24 июня 2011 года, запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364; Договор купли-продажи квартиры от 09 июня 2011 года
Правообладатель оцениваемого имущества	Кузнецова Елена Алексеевна - доля в праве 1/2; Кузнецов Иван Сергеевич - доля в праве 1/2
Существующие ограничения (обременения права)	ипотека
Текущее использование объекта	жилое помещение

### 11.2 Физические свойства объекта оценки

Таблица 8. Описание дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	блочные
Группа капитальности	3
Количество этажей в здании	5
Число подъездов в доме	4
Материал стен	блочные
Материал перекрытий	железобетонные
Материал фундамента	ж/б
Кровля (описание конструкции, материал)	рулонная
Состояние кровли	хорошее
Внешний вид фасада здания	облицованный плиткой
Состояние внешней отделки	удовлетворительное
Ограничение доступа в подъезд	металлическая дверь, домофон
Техническое обеспечение здания:	
– лифт	нет
– мусоропровод	нет
– система безопасности	металлическая дверь, домофон
Наличие и тип парковки	стихийная парковка возле дома
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	отсутствуют
Наличие/ отсутствие встроенно-пристроенных помещений не жилого назначения	отсутствуют
Особенности дома (многоуровневый, дополнительные благоустройства дома и др.)	отсутствуют
Дополнительная информация	отсутствует
Социальный статус жильцов	смешанный

Источник: Технический паспорт жилого помещений (квартиры)

### 11.3 Сведения об износе

Таблица 9. Износ

Год постройки здания	1979
Фактический возраст здания	39
Срок службы, лет	100
Остаточный срок службы, лет	61
Физический износ (с учетом срока амортизации, по данным оценочной компании), %	<p>Физический износ, рассчитанный оценщиком, составляет 39%</p> <p>Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни.</p> <p>В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: <math>I(\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100</math>, где: ЭВ - эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.</p> <p>ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта.</p> <p>Типичный срок экономической жизни здания определялся по методике Кузина Н.Я<sup>1</sup>.</p> <p>Расчет: <math>(2018 - 1979)/100 \times 100 = 39\%</math>.</p>
Физический износ согласно данным технической инвентаризации, %	6%
Год последнего капитального ремонта или реконструкции	Нет информации

Источник: Технический паспорт жилого помещений (квартиры)

### 11.4 Сведения об устареваниях

Таблица 10. Сведения об устареваниях

Общее состояние дома	удовлетворительное
Техническое состояние- наличие/отсутствие протечек на потолке	отсутствуют
Год последнего капитального ремонта или реконструкции	Нет информации
Состояние здания, в котором находится объект Оценки	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии.
Состояние подъезда (субъективная оценка)	удовлетворительное
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	По мнению оценщика, в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит. Данное утверждение принято, поскольку на дату оценки постановление Правительства о сносе, реконструкции и капитальном ремонте дома, в котором расположен объект оценки, не было опубликовано.
Справка о состоянии перекрытий	хорошее

<sup>1</sup> Кузин Н.Я., Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. М.: Издательство Ассоциация строительных вузов, 1998.

## 11.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Таблица 11. Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	3
Общая площадь квартиры с учетом летних помещений, кв. м.	44,4
Общая площадь квартиры, кв. м.	44,4
жилая площадь квартиры, кв. м.	26,8
Количество комнат	2
Высота потолков, м.	2,50
Площадь кухни, кв. м.	6,9
Лоджия (балкон), кв.м.	нет
Остекление балконов (лоджий)	нет
Вид из окон	во двор
Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м.	26,8
Телефон	нет
Санузел (количество, тип, площадь)	раздельный: ванная 1,9 кв.м, туалет 0,9 кв.м
Ремонт	Стандартный ремонт
Состояние жилого помещения	Хорошее
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
– Жилая (помещение №3 по плану БТИ)	Пол – ламинат; стены – обои; потолок – покраска
– Жилая (помещение №6 по плану БТИ)	Пол – ламинат; стены – обои; потолок – покраска
– Коридор (помещение №1 по плану БТИ)	Пол – ламинат; стены – обои; потолок – покраска
– Коридор (помещение №2 по плану БТИ)	Пол – ламинат; стены – обои; потолок – покраска
– Кухня (помещение №7 по плану БТИ)	Пол – керамическая плитка; стены – керамическая плитка, обои; потолок – покраска
– Ванная (помещение №8 по плану БТИ)	Пол – керамическая плитка; стены – керамическая плитка; потолок – покраска
– Туалет (помещение №9 по плану БТИ)	Пол – керамическая плитка; стены – керамическая плитка; потолок – покраска
– Обустройство дверных проемов	входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные
– Обустройство оконных проемов	пластиковые стеклопакеты
Коммуникации	Объект оценки подключен к инженерным системам: Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление, газоснабжение
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна, интернет
Оборудование для вышеперечисленных систем	установлено исправное сантехническое оборудование
Данные о перепланировке	Планировка квартиры не соответствует поэтажному плану БТИ. Демонтирована перегородка с дверным проемом между коридорами (помещения №№1 и 2 по плану БТИ) с образованием арочного проема. Данное несоответствие может быть согласовано уведомительно. Затрат на согласование не потребуется. Срок согласования около 2 недель. Изменено расположение газовой плиты в пределах площади кухни (помещение №7 по плану БТИ). Плита подключена на гибком шланге. Данное несоответствие может быть согласовано со службой «Мосгаза». На стоимость объекта оценки не влияет. Срок согласования до 35 рабочих дней.
Дополнительная существенная информация	отсутствует

Источник: Отчет №210/27835-2014 от 26 августа 2014 года, Технический паспорт жилого помещений (квартиры)

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

**Таблица 12. Характеристика местоположения/окружения Объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район, микрорайон	г. Лобня
Удаленность от МКАД, км.	13
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	хорошая
Преобладающая застройка микрорайона	многоэтажная
Близость к скоростным магистралям	Дмитровское шоссе - 5 км
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности	школа, детский сад, магазин, поликлиника, банк
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошее
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	не обнаружено
Экологическая обстановка района	относительно благоприятная
Качество обустройства двора	придомовая территория благоустроена
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее
Дополнительная существенная информация	отсутствует
Плотность застройки района	средняя
Средняя стоимость 1 кв. м. в районе, руб. <sup>2</sup>	82 000 руб/кв.м
Среднерыночное время экспозиции для аналогичных квартир	3 мес.
Определенное время экспозиции для оцениваемой квартиры	3 мес.
Степень ликвидности объекта	средняя

Источник: <https://maps.yandex.ru>

<sup>2</sup> Источник информации: по данным аналитической системы "Мобильный Оценщик" (<https://ocenka.mobi/>)  
Отчет № 57247-В/18 от 23.04.2018 г.

## 12 Обзор рынка жилой недвижимости

### 12.1 Обзор макроэкономической ситуации в России<sup>3</sup>

Январь-февраль 2018 г.

	Февраль 2018г.	В % к		Январь- февраль 2018г. в % к январю- февралю 2017г.	Сравнито		
		февралю 2017г.	январю 2018г.		февраль 2017г. в % к февралю 2016г.	январь 2017г. в % к январю- февралю 2016г.	январь- февраль 2017г. в % к январю- февралю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>			99,8 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,5	98,0	102,2	97,3	99,4	99,7
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	186,9	102,6	110,1	102,5	100,4	110,0	100,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	430,2	101,8	91,6	101,5	103,8	91,0	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	196,4	103,7	91,2	104,8	102,3	93,1	106,7
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2265,8	101,8	97,4	102,3	97,4	98,3	97,6
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	729,9	102,0	98,3	102,4	97,8	99,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	49,8 <sup>5)</sup>	127,5 <sup>6)</sup>	80,3 <sup>7)</sup>		144,6 <sup>8)</sup>	76,9 <sup>9)</sup>	
в том числе:							
экспорт товаров	33,4	131,3	88,2		148,2	81,3	
импорт товаров	16,4	120,4	67,9		138,2	69,9	
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 <sup>10)</sup>	104,4 <sup>11)</sup>			99,8 <sup>12)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,2	100,2	102,2	104,6	100,2	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,7	101,0	105,3	115,0	100,8	113,9
Реальные располагаемые денежные доходы		104,4	134,0	102,5 <sup>13)</sup>	96,2	128,3 <sup>14)</sup>	98,3 <sup>15)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	39800 <sup>16)</sup>	112,1 <sup>17)</sup>	102,0 <sup>18)</sup>	112,9 <sup>19)</sup>	105,4	102,9	105,8
реальная		109,7 <sup>20)</sup>	101,8 <sup>21)</sup>	110,5 <sup>22)</sup>	100,8	102,7	100,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8 <sup>23)</sup>	90,0	97,2	90,7	95,4 <sup>24)</sup>	98,6	96,1 <sup>25)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	102,7	86,4	86,7	103,4	87,4

1) Данные за 2017г. (первая оценка).

2) 2017г. в % к 2016 году.

3) 2016г. в % к 2015 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за январь 2018 года.

6) Январь 2018г. и январь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Январь 2018г. и январь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Данные за январь-декабрь 2017 года.

9) Оценка.

10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-феврале 2018г. в % к январю-февралю 2017г. составили 99,2%, в феврале 2017г. в % к январю 2017г. - 119,4%, в январе-феврале 2017г. в % к январю-февралю 2016г. - 101,5%.

11) Предварительные данные.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Индекс промышленного производства в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-феврале 2018г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе - феврале 2018г. - 100,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе - феврале 2018г. - 103,3%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-феврале 2018г. - 101,3%.

<sup>3</sup> Источники информации: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-02-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-02-2018.pdf)



Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,5%, в январе-феврале 2018г. - 105,9%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-феврале 2018г. - 97,3%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121,9%, в январе-феврале 2018г. - 125,5%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-феврале 2018г. - 108,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-феврале 2018г. - 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январе-феврале 2018г. - 98,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 186,9 млрд.рублей, в январе-феврале 2018г. - 354,4 млрд.рублей.

Животноводство. На конец февраля 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,9 млн.голов (на 0,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 0,4% меньше), свиней - 23,7 млн. (на 5,8% больше), овец и коз - 24,6 млн. (на 0,8% меньше).



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2018г. составил 372,6 млрд.рублей, или 99,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2018г. - 705,1 млрд.рублей, или 100,0%.



Жилищное строительство. В феврале 2018г. построено 67,9 тыс. новых квартир, в январе-феврале 2018г. - 138,5 тыс. новых квартир.

В январе-феврале 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 899,9 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 411,9 млрд., автомобильного - 35,3 млрд., морского - 5,3 млрд., внутреннего водного - 3,4 млрд., воздушного - 1,1 млрд., трубопроводного - 442,9 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в феврале 2018г. составил 2265,8 млрд.рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2018г. - 4587,0 млрд.рублей, или 102,3%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в январе 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 49,8 млрд. долларов США (2827,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 33,4 млрд.долларов (1896,3 млрд.рублей), импорт - 16,4 млрд.долларов (931,6 млрд.рублей).

В феврале 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в феврале 2018г. составил 100,1%, с начала года - 100,3% (в феврале 2017г. - 100,2%, с начала года - 100,5%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,4%, в январе-феврале 2018г. - на 2,5% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2018г., по оценке, составила 39800 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,1%, в январе-феврале 2018г. - на 12,9%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2018г. составила 75,8 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В феврале 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,0% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

## 12.2 Социально-экономическая ситуация в Московской области<sup>4</sup>

### Январь-февраль 2018

Показатели	Единица измерения	январь	февраль
<b>Индекс промышленного производства (*)</b>	<b>в % к аналогичному периоду предыдущего года</b>	107,1	108,2
<b>Индекс производства по видам экономической деятельности:</b>			
<b>Добыча полезных ископаемых - В</b>	<b>в % к аналогичному периоду предыдущего года</b>	<b>107,3</b>	<b>108,5</b>
Добыча прочих полезных ископаемых	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,3	108,5
Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	в % к аналогичному периоду предыдущего года	-	-
<b>Обрабатывающие производства - С</b>	<b>в % к аналогичному периоду предыдущего года</b>	<b>107,6</b>	<b>108,3</b>
Производство пищевых продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,6	108,6
Производство напитков	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,9	108,7

<sup>4</sup> Источник информации: [http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/statistics/indicators/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/indicators/)

**ООО "ОЦЕНКА 24"**

Показатели	Единица измерения	январь	февраль
Производство табачных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	-	-
Производство текстильных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	85,6	97,9
Производство одежды	в % к аналогичному периоду предыдущего года	119,6	132,0
Производство кожи и изделий из кожи	в % к аналогичному периоду предыдущего года	87,6	116,8
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,0	113,0
Производство бумаги и бумажных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	122,2	114,9
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	в % к аналогичному периоду предыдущего года	-	-
Производство кокса и нефтепродуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,0	107,0
Производство химических веществ и химических продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	118,3	121,2
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,2	103,4
Производство резиновых и пластмассовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	115,0	114,3
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	в % к аналогичному периоду предыдущего года	96,2	98,6
Производство металлургическое	в % к аналогичному периоду предыдущего года	127,9	96,0
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	84,8	113,0
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в % к аналогичному периоду предыдущего года	105,9	115,6
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	93,0	97,6
Производство электрического оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,6	109,3
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	в % к аналогичному периоду предыдущего года	156,7	135,1
Производство прочих транспортных средств и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	307,2	243,5
Производство мебели	в % к аналогичному периоду предыдущего года	80,6	96,1
Производство прочих готовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года	112,4	117,3
Ремонт и монтаж машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,6	129,7
<b>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D</b>	<b>в % к аналогичному периоду предыдущего года</b>	<b>95,1</b>	<b>101,1</b>
<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - E</b>	<b>в % к аналогичному периоду предыдущего года</b>	<b>102,2</b>	<b>100,9</b>
<b>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:</b>			
Добыча полезных ископаемых - B	млн. рублей (в действующих ценах)	515,6	1192,4
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	136,8	121,4
Обрабатывающие производства - C	млн. рублей (в действующих ценах)	143863,4	279325,8
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	119,3	109,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D	млн. рублей (в действующих ценах)	29715,2	61634,4
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	103,3	108,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - E	млн. рублей (в действующих ценах)	4201,4	7931,5
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	110,6	104,8
Объем производства продукции сельского хозяйства	млн. рублей (в действующих ценах)	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	млн. рублей	16515,0	38431,3
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	157,4	146,1

**ООО "ОЦЕНКА 24"**

Показатели	Единица измерения	январь	февраль
Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	650,3	1629,0
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	267,5	295,1
Оборот розничной торговли	млн. рублей	162822,4	323878,4
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,6	103,5
Оборот оптовой торговли	млн. рублей	293561,5	628814,1
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	105,3	104,6
Объем платных услуг населению	млн. рублей	39787,5	81349,3
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	98,6	100,9
Внешняя торговля (оборот) ** в том числе:	млн. долл. США	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
Экспорт** в том числе:	млн. долл. США	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
в государства-участники СНГ**	млн. долл. США	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
в страны вне СНГ **	млн. долл. США	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
Импорт ** в том числе:	млн. долл. США	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
из государств-участников СНГ **	млн. долл. США	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
из стран вне СНГ **	млн. долл. США	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) **	млн. рублей	x	x
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x
Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	103,0	102,9
	в % к декабрю предыдущего года	100,5	100,5
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	102,9	102,9
Индекс потребительских цен на платные услуги населению	в % к декабрю предыдущего года	100,4	100,4
	рублей	3932,4	3962,4
	в % к предыдущему месяцу	101,8	100,8
Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	в % к декабрю предыдущего года	101,8	102,5
	млн. рублей	37347,4	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	105,7	
Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций (сальдо прибылей и убытков)	млн. рублей	58246,8	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,6	
Прибыль (+) крупных и средних организаций по «хозяйственным» видам экономической деятельности	в % к общему количеству	71,9	
Число прибыльных организаций	в % к общему количеству	28,1	
Число убыточных организаций			
<b>Социальная сфера</b>			
Реальные денежные доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года	99,3	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года	95,2	
	в % к предыдущему месяцу	55,7	
	рублей	33083,5	
Денежные доходы в расчете на душу населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,2	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в	97,1	

Показатели	Единица измерения	январь	февраль
	январе 2017 года		
	в % к предыдущему месяцу	55,4	
Потребительские расходы в расчете на душу населения	рублей	29929,9	
	в % к аналогичному месяцу предыдущего года	110,5	
	в % к предыдущему месяцу	78,1	
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)	рублей	46409,5	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,8	
Величина прожиточного минимума на душу населения**	рублей в месяц	х	х
Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца)	тыс. человек	29,5	29,0
из них безработных	тыс. человек	22,1	22,1
Уровень зарегистрированной безработицы	в % к численности экономически активного населения	0,55	0,56
Примечание:			
* - Индекс промышленного производства - агрегированный индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"			
** - Данные представляются ежеквартально			

Выводы: Социально-экономическое развитие Московской области по итогам февраля 2018 г. подвержено влиянию макроэкономической ситуации в стране. В целом, показатели социально-экономического развития характеризуется разнонаправленной динамикой экономических показателей.

### 12.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является недвижимое имущество (квартира - вторичное жилье), расположенное в Московской области, поэтому Оценщиком был проанализирован рынок вторичного жилья Московской области.

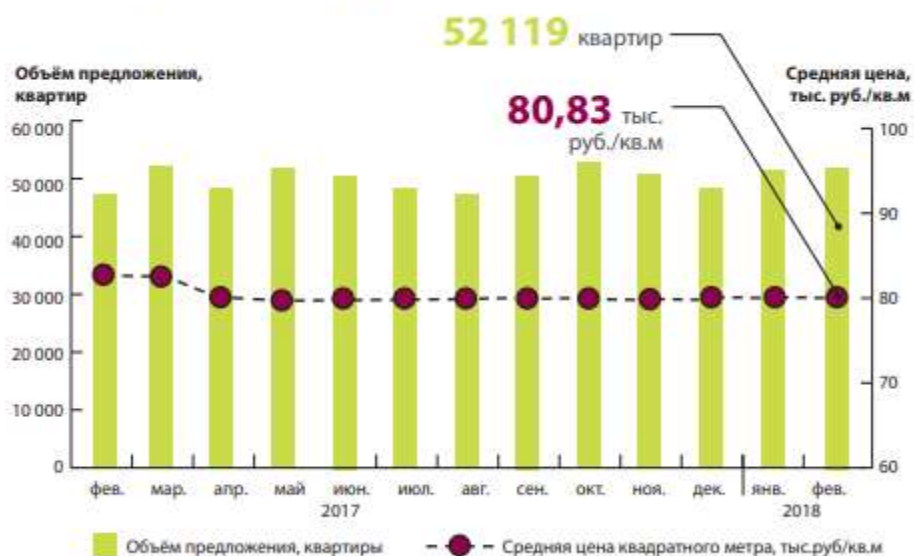
### 12.4 Обзор рынка вторичного жилья Московской области<sup>5</sup>, февраль 2018.

На вторичном рынке Московской области по итогам февраля 2018г. средняя удельная цена предложения составила 80,8 тыс. руб./ кв.м. С осени 2017 года ежемесячное изменение средней удельной цены предложения находится в пределах погрешности. По сравнению с февралем прошлого года – снижение на 2%. По отношению к докризисному периоду максимальных цен (апрель 2015г.) снижение средней удельной цены предложения превысило 15%.

Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке в целом по Московской области за 12 месяцев отражены на графике:

<sup>5</sup> Источник информации: <http://www.miel.ru/docs/vtormo0218.pdf>

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Февраль 2018

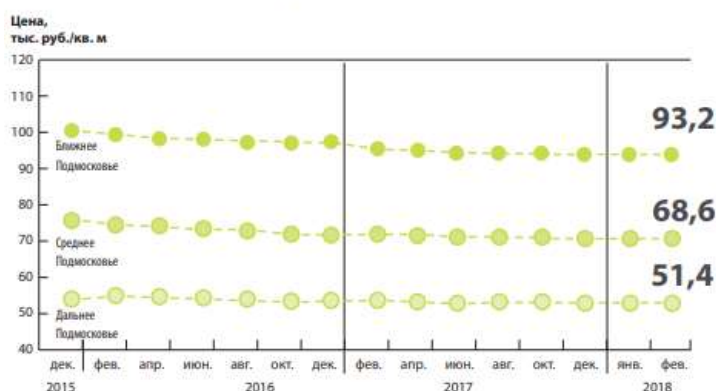


Изменение средней удельной цены предложения за февраль по поясам удаленности находится в пределах погрешности, а по сравнению с февралем прошлого года коррекция составила от 4,1% (в ближнем Подмосковье) до 4,4% (в среднем Подмосковье). В целом по области коррекция цены за тот же период меньше (-2%) за счет изменения структуры предложения по поясам удаленности (увеличение доли предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе).

Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение к аналогичному периоду прошлого года
Ближнее Подмосковье	93.230	≈	-4,1%
Среднее Подмосковье	68.614	≈	-4,4%
Дальнее Подмосковье	51.429	≈	-4,2%

Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удаленности



Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года, однако он выше «ценового дна» после кризиса 2008 года.

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке МО, тыс. руб./кв.м



Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке по поясам удаленности, тыс. руб./кв.м



Изменение средней удельной цены предложения по локациям Московской области по отношению к предыдущему месяцу и к аналогичному периоду прошлого года представлено в таблице.

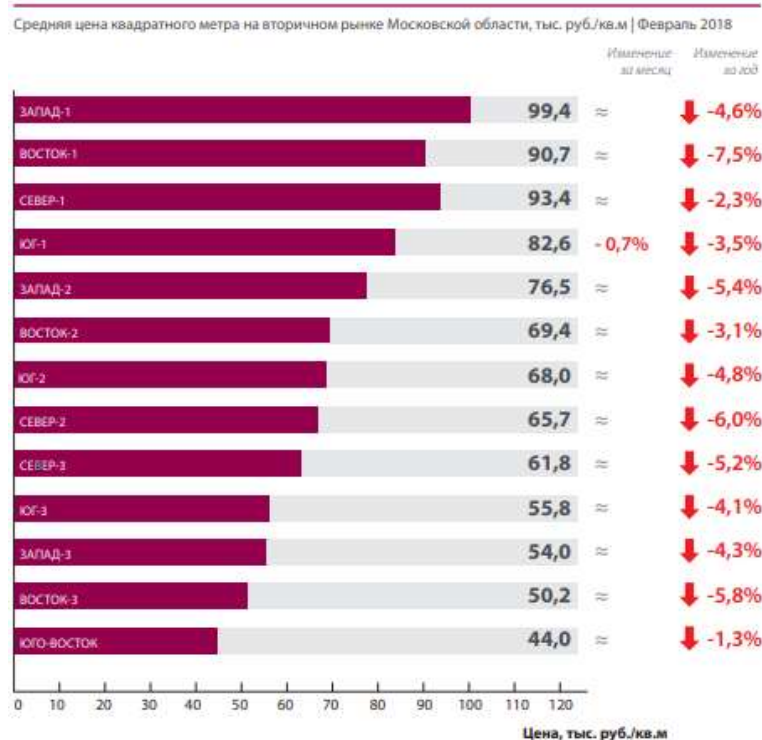
Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м.):

	фев.17	фев.18	Изменение за месяц	Изменение с фев. 17 по фев. 18
Запад-1	104,2	99,4	≈	-4,6%
Восток-1	98,0	90,7	≈	-7,5%
Север-1	95,6	93,4	≈	-2,3%
Юг-1	85,6	82,6	-0,7%	-3,5%
Запад-2	80,9	76,5	≈	-5,4%
Восток-2	71,6	69,4	≈	-3,1%
Север-2	69,9	65,7	≈	-6,0%
Юг-2	71,4	68,0	≈	-4,8%
Север-3	65,2	61,8	≈	-5,2%
Юг-3	58,2	55,8	≈	-4,1%
Запад-3	56,4	54,0	≈	-4,3%
Восток-3	53,3	50,2	≈	-5,8%
Юго-Восток	44,5	44,0	≈	-1,3%

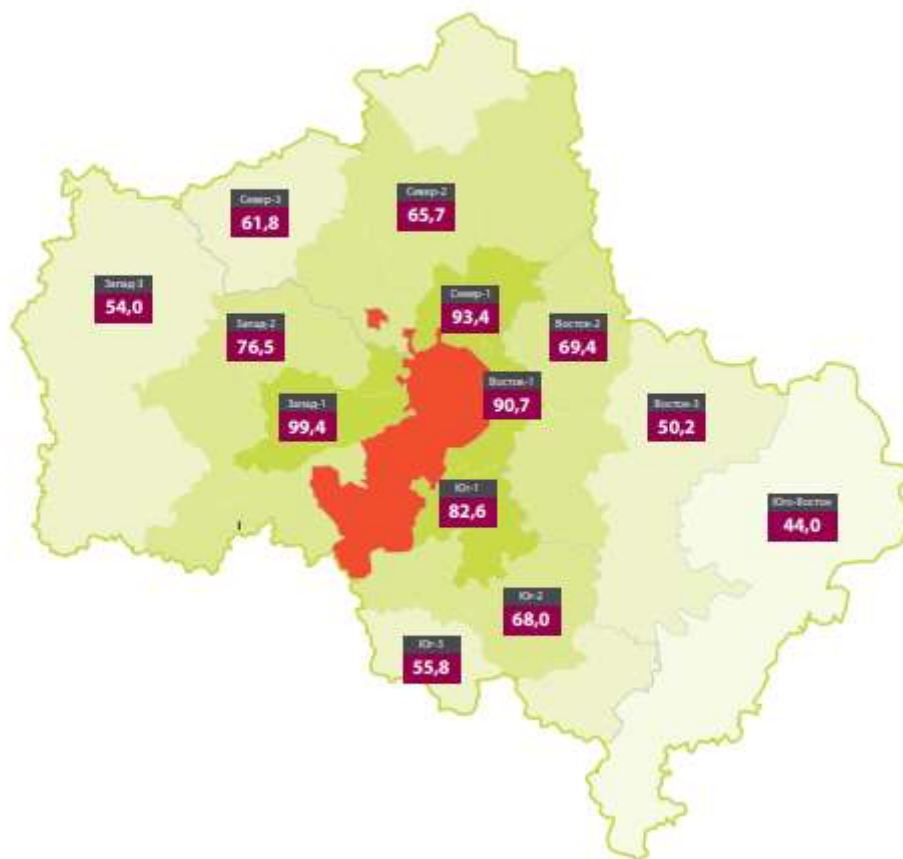
По итогам месяца значимое изменение средней удельной цены предложения по локациям отмечено лишь в южном направлении ближнего Подмосковья, где цена уменьшилась на 0,7% (в городе Видное цена уменьшилась на 2%, в Подольске – на 0,6%, а в Домодедово не изменилась).

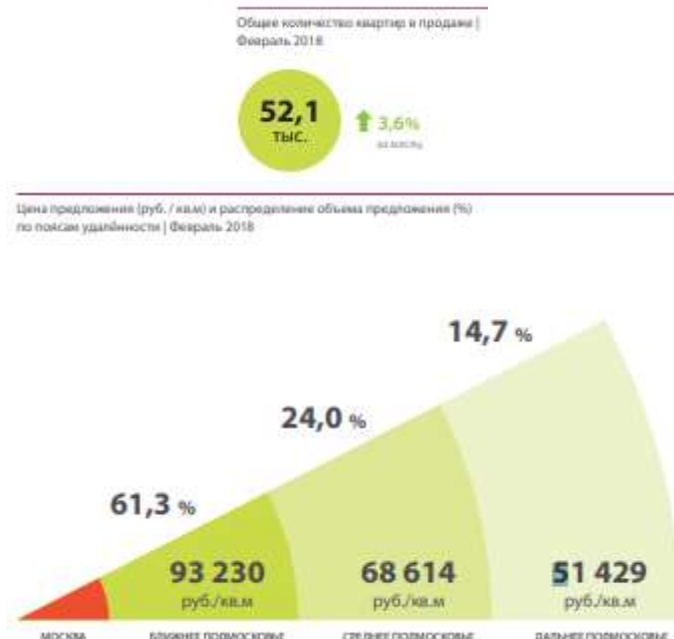
По отношению к февралю прошлого года коррекция цены предложения по локациям варьируется от -1,3% (города дальнего Подмоскovie юго-восточного направления) до -7,5% (города ближнего пояса восточного направления).

Текущий уровень цен на вторичном рынке по локациям Московской области представлен на графике.



Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Февраль 2018





Объем предложения квартир на вторичном рынке Московской области продолжает увеличиваться, в феврале он составил 52,1 тыс. квартир. По сравнению с февралем прошлого года объем предложения увеличился на 11%. В структуре предложения увеличивается доля квартир в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья (с 55% в феврале прошлого года до 61% в феврале 2018г.). Вторичный рынок ближнего пояса Подмосковья по сравнению со средним и дальним Подмосковьем наиболее активно пополняется бывшими новостройками.

Коррекция цен на вторичном рынке по городам Подмосковья зависит от ряда факторов: текущего уровня цен по сравнению с ближайшими городами, активностью текущей застройки города и уровнем цен текущей застройки, объемом предложения в новостройках, перешедшем на вторичный рынок, транспортной доступности конкретного города и развитости инфраструктуры, экологичности направления и города.

Рассмотрим коррекцию цен за последние 12 месяцев и по отношению к периоду максимальных цен (апрель 2015г.) на примере крупных городов ближнего Подмосковья. Наименьшая коррекция цен отмечена в городах западного направления по причине лучшей экологии и престижности направления. По отношению к апрелю 2015 года цена предложения в Одинцово уменьшилась на 11%, в Красногорске – на 11,6%. В остальных крупных городах ближнего Подмосковья за тот же период цена предложения скорректировалась от 12% (в Домодедово и Подольске) до 17,2% в Люберцах.



Изменение цены в крупных городах ближнего Подмосковья (тыс. руб./кв. м.):

	апр.15	фев.17	фев.18	Изменение за год	Изменение к апрелю 2015
<b>Восточное направление</b>					
Реутов	135,6	123,3	117,6	-8,6%	-13,3%
Котельники	121,8	106,4	102,6	-3,6%	-15,8%
Люберцы	118,9	107,4	98,5	-8,2%	-17,2%
Балашиха	96,5	86,8	82,6	-4,9%	-14,4%
<b>Западное направление</b>					
Красногорск	120,9	107,4	106,9	-0,5%	-11,6%
Одинцово	119,4	109,9	106,2	-3,3%	-11,0%
<b>Северное направление</b>					
Химки	120,9	110,0	102,9	-6,4%	-14,9%
Долгопрудный	113,5	105,9	99,4	-6,1%	-12,4%
Мытищи	115,3	105,1	97,7	-7,1%	-15,3%
Королев	104,5	92,2	87,8	-4,8%	-16,0%
Лобня	93,1	87,1	82,9	-4,8%	-10,9%
Пушкино	93,6	81,4	79,2	-2,7%	-15,4%
Ивантеевка	85,7	76,8	74,3	-3,3%	-13,3%
<b>Южное направление</b>					
Видное	103,1	96,1	89,1	-7,3%	-13,6%
Подольск	92,4	83,8	81,3	-3,0%	-12,1%
Домодедово	89,3	84,0	78,6	-6,4%	-12,0%

Расчеты выполнены в соответствии с методологическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М.Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов ГК.

## 12.5 Анализ основных факторов влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами при оценке квартир являются:

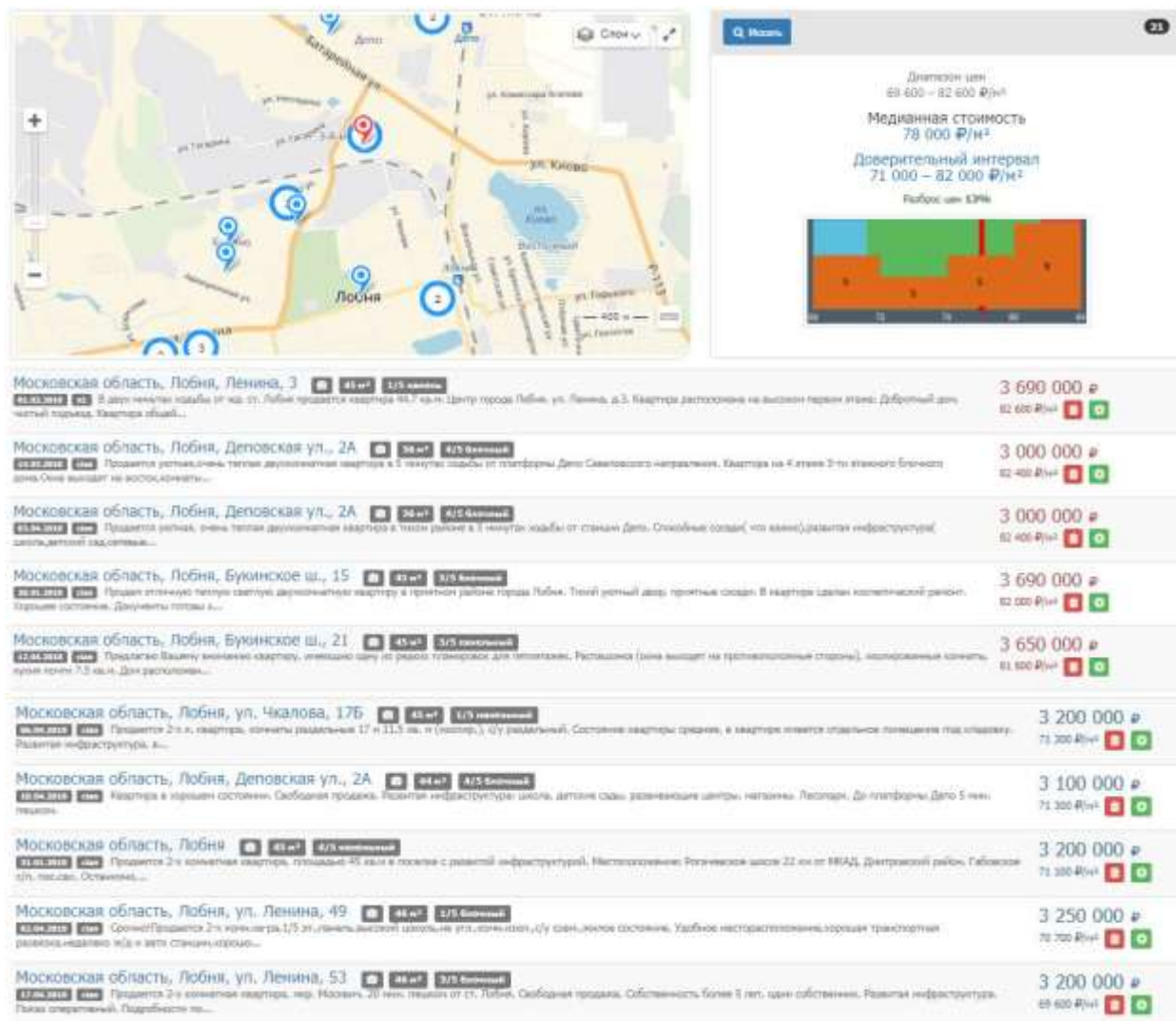
Снижение цены в процессе торгов	Уторговывание
Вид сделки	Свободная продажа/Альтернатива/Легкая альтернатива
Вид права	Право собственности/требования
Местоположение	Округ, микрорайон
	Местоположение в микрорайоне (линия застройки)
	Транспортная доступность (обеспеченность общественным транспортом)
	Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)
Жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира	Тип здания (Серия дома)
	Год постройки Год последнего капитального ремонта
	Материал наружных стен
	Материал перекрытий
	Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж
Характеристика оцениваемой квартиры	Этаж расположения
	Площадь, кв. м: общая /жилая/вспомогат.
	Кол-во комнат, их площадь, кв. м
	Площадь кухни, кв. м
	Санузел (Количество, совместный/раздельный)
	Высота потолков, м
	Вспомогательные и подсобные помещения
	Лоджия (балкон)
	Вид из окон
	Состояние объекта
	Данные о перепланировке
	Наличие/отсутствие существенной перепланировки

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком,

содержится в разделе 14.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

## 12.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, по результатам аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).



Источник информации	Средняя стоимость 1 кв.м.
Медианная (средняя) стоимость	78 000 руб.
Доверительный интервал стоимости	71 000 - 82 000 руб.
Объект оценки	74 641 руб.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта могут не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

## 12.7 Анализ ликвидности

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1). Такие сведения можно получить у риэлторских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Данные о сроках экспозиции объекта исследования: квартиры были получены на основании данных презентации Российского Аукционного Дома на тему продажи объектов недвижимости. Презентация была представлена 20 июня 2016 г. на семинаре на тему «Профессиональный стандарт «Продавцы, организаторы торгов и оценщики: опыт взаимодействия, перспективы». Организатор - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».



Средние сроки экспозиции (опыт РАД)

Актив	Размер	Площадь	Срок экспозиции (месяц)
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв. м	9
	Средние	151–500 кв. м	5
	Небольшие	до 150 кв. м	3
Здания	Крупные	более 3 000 кв. м	10
	Средние	1 001–3 000 кв. м	5
	Небольшие	до 1 000 кв. м	3
Земельные участки	Крупные	более 25 га	11
	Средние	1,1–25 га	6
	Небольшие	до 1 га	3
Квартиры	Крупные	более 100 кв. м	8
	Средние	50–100 кв. м	4
	Небольшие	до 50 кв. м	3

НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ, ЧТО ПРОДАЖА АКТИВА СОСТОИТСЯ ЧЕРЕЗ КАКОЕ-ТО ВРЕМЯ ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Средние сроки экспозиции (опыт РАД)<sup>6</sup>

Таблица 13. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков<sup>7</sup>

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет около 3 мес. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности.

## 12.8 Анализ достаточности и достоверности информации

Федеральный стандарт ФСО №3 определяет требования к описанию и анализу в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использовавшихся и исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

<sup>6</sup> [http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova\\_\(1\).pdf](http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf)

<sup>7</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

## **12.9 Анализ наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Параметры и природа Объекта оценки накладывает ограничения на физическую возможность использования объекта кроме как в качестве жилого помещения. Поэтому использование оцениваемого Объекта в качестве торговой или офисной недвижимости не является возможным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта недвижимого имущества является его текущая эксплуатация (функциональное назначение) в качестве жилого помещения.

### **13 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки**

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке квартиры, могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Рыночная стоимость квартиры в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Так, например, затратный подход крайне редко используется при оценке встроенных помещений, доходный подход применим, если будущий собственник планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения рыночной стоимости жилых помещений являются методы сравнительного подхода.

#### **Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфическом функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости.

Кроме того, затратный подход крайне редко используется при оценке встроенных помещений, в данном случае – жилая квартира, так как выделение стоимости отдельно взятой квартиры из общей стоимости жилого дома приведет в наивысшей степени спорным результатам, поскольку, такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, лестницы, технические инженерные системы и жилые помещения).

Более того, Оценщику абсолютно не известны случаи приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

#### **Сравнительный подход**

Практическое применение сравнительного подхода предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании данного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Проведенный анализ рыночной ситуации позволил получить необходимое количество данных с предложениями о продаже сопоставимых объектов, что позволило применить сравнительный подход к оценке.



## Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. В качестве дохода от использования объекта недвижимости выступает арендная плата.

В рамках данного подхода, определяется текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Применение доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, по мнению оценщиков, является некорректным вследствие следующих аргументов. Наиболее эффективное использование объекта оценки – его использование для целей проживания. Т.е. объект не будет приносить собственнику доход.

Во-вторых, несмотря на существующий в московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». 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.

## 14 Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

В основе сравнительного подхода лежат два метода:

- Метод сравнения продаж.
- Метод валового рентного мультипликатора.

Практическое применение сравнительного подхода предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем.

По результатам проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владели Оценщики, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное количество предложений по продаже жилых помещений.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, который гласит, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации.

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках метода сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения необходимой информации, имеющей отношение к объектам сравнимой полезности.

2. Определение аналогов и проверка информации по каждому из них (о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки);

3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки цен продаж (предложений о продаже) по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

4. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

**Метод мультипликатора валовой ренты** предполагает расчет мультипликатора валовой ренты.

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

Для применения данного метода необходимо:

1. оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;

2. определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;

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

#### **14.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом**

В рамках настоящего Отчета Оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости квартиры был реализован применением метода сравнения продаж, который основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки<sup>8</sup>.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в

<sup>8</sup> "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Анализ сделок, заключенных на рынке жилых помещений за март-апрель 2018 г. производился с использованием данных информационно-аналитических и риэлторских агентств.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

### **Обоснование выбора элементов сравнения**

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал следующие элементы сравнения: снижение цены в процессе торгов, вид сделки, дату предложения, удаленность от МКАД, местоположение, тип дома, этаж расположения квартиры, общую площадь без учета летних помещений, площадь кухни, высоту потолков, вид из окон, наличие балкона/лоджии, состояние и уровень отделки квартиры.

### **Описание объектов-аналогов**

В целях настоящей оценки нами была проанализирована большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа было выбрано несколько объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в Таблице 14.



Таблица 14. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Характеристика	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи, руб	Цена, руб / кв.м.
1	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 53	2-комнатная квартира, 3/5 эт., тип дома - блочный, состояние - требуется косметический ремонт	веб-сайт www.cian.ru	46,0	3 200 000	69 565
2	Московская обл., г. Лобня, ул. Чкалова, д. 17Б	2-комнатная квартира, 1/5 эт., тип дома - панельный, состояние - требуется косметический ремонт	веб-сайт www.cian.ru	44,9	3 100 000	69 042
3	Московская обл., г. Лобня, Букинское шоссе, д. 6	2-комнатная квартира, 1/5 эт., тип дома - блочный, состояние - требуется капитальный ремонт	веб-сайт www.cian.ru	44,5	3 200 000	71 910
4	Московская обл., г. Лобня, ул. Деповская, д. 2А	2-комнатная квартира, 4/5 эт., тип дома - блочный, состояние - требуется косметический ремонт	веб-сайт www.cian.ru	43,5	3 100 000	71 264

**В ходе анализа к ценам аналогов** были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

В процессе расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов;
- на вид сделки;
- на дату предложения;
- на удаленность от МКАД;
- местоположение;
- на тип дома;
- на этаж расположения квартиры;
- на общую площадь без учета летних помещений;
- на площадь кухни;

- на высоту потолков;
- на вид из окон;
- на наличие балкона/лоджии;
- на состояние и уровень отделки квартиры.

### Снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В настоящее время в большинстве случаев скидка на торг не превышает 13% для жилых объектов, 14% для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и 14% для земельных участков, что подтверждается данными, приведенными в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21 (2017 г.)<sup>9</sup> и представленными в таблице ниже.

*Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ.*

**Таблица 1.3.2**  
**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

В ходе общения с представителями продавцов, было выявлено, что в текущей экономической ситуации торг возможен, но не более 1%.

### Вид сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при чистой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы\*, было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1% до 5%.

### Вид права

Поправка на вид права в размере 2-3%, применяется, в случае, отсутствие оформленного права собственности у объекта оценки, в отличии от объекта-аналога, и наоборот. Размер корректировки определялся исходя из консультации с представителями ведущих риэлтерских компаний «Миэль», тел. 777-33-77; «Инком», тел.363-10-10.

<sup>9</sup> Источник информации: СРД №21 (2017 г.)

\* Информация получена из совместного обсуждения и консультаций с профессиональными игроками рынка недвижимости – ведущими риэлтерскими компаниями ( «Миэль», тел. 777-33-77; «Инком», тел.363-08-50).

**Дата предложения**

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке купли-продажи объектов недвижимости и соответственно уровень продаж. Составляющими фактора являются инфляция, налоговое регулирование, изменения законодательной базы, динамика соотношения спроса и предложения квартир, активное развитие ипотечного кредитования и др.

Корректировка вводится в случае, когда рынок недвижимости динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы\*, было выявлено, что величина данной поправки составляет от 0% до 5%.

Стоимость объектов-аналогов актуальна на дату оценки, корректировка не применялась.

**Поправка на удаленность от МКАД**

Информация получена из совместного обсуждения и консультаций с профессиональными игроками рынка недвижимости – ведущими риэлтерскими компаниями ( «Миэль», тел. 777-33-77; «Инком», тел.363-08-50). Данный мониторинг и анализ проводится сотрудниками компании с периодичностью 1 раз в квартал (при не стабильном и активно меняющемся рынке – 1 раз в месяц). Было выявлено, поправка составляет 1% за каждые 2 км от МКАД.

**Местоположение**

Для определения размера поправки на местоположение использовались данные о средней рыночной стоимости квартир в различных городах Московской области (по информации исследований «Статистика стоимости 1 кв.м. жилья по Московской обл.», [www.aip.ru](http://www.aip.ru)). При этом поправочный коэффициент для каждого из рассматриваемых аналогов определялся путем соотношения средней рыночной стоимости квартир, расположенных в соответствующих городах и аналогичного показателя для города, где расположена оцениваемая квартира.

**Тип дома**

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки и аналоги оказывает влияние на стоимость квартиры. Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле чем в кирпичных, кирпично-монолитных.

Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, что не позволяет найти достаточное количество аналогов для расчетов.

Корректировка основана на различиях в строительных материалах и связанных с ними характеристиках домов. Корректировка вносится по данным <http://www.pro-p.ru/analytics/683.html>, как отношение средней стоимости квартир в домах «все панельные и блочные» / «все монолитные и кирпичные».

**Этаж расположения квартиры**

Для расчета корректировок на этаж расположения, был использован метод парных продаж, в нашем случае, наиболее оптимально подходящий для выявления разницы в зависимости от этажа расположения объекта.

В качестве исходных данных была использована информация о предложениях к продаже жилой недвижимости, расположенных в г. Москва и Московской области. Основная часть информации была получена из открытых источников информации размещенной на сайтах агентств недвижимости и периодических печатных изданий, публикующих объявления для совершения сделки с недвижимым имуществом за период 4 квартал 2017 года – 1 квартал 2018 года.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 8000 записей, в том числе более 3000 записей о ценах предложений.

В результате проведенного анализа было выявлено следующее, что расположение квартиры на первом и последних этажах влияет на стоимость 1 кв.м., причем квартиры

расположенные на первом этаже стоят меньше в среднем на 5%, а квартиры расположенные на последних этажах стоят меньше в среднем на 2%.

Ниже представлена таблица с результатами, в которой отражена корректировка на этажи расположения.

Зоны расположения	Среднее снижение стоимости 1 кв.м., для квартир расположенных на 1 этажах	Среднее снижение стоимости 1 кв.м., для квартир расположенных на последних этажах
Центр Москвы, внутри Садового кольца	5%	2%
От Третьего транспортного кольца до Садового Кольца	5%	2%
от МКАД до Третьего транспортного кольца	5%	2%
От 5 км. от МКАД	5%	2%
от 10 до 20 км. МКАД	5%	2%
от 30 до 100 км. МКАД	4%	2%
Средняя корректировка на этаж	5%	2%

Источник: рассчитано оценочной компанией

На основании проведенных исследований и расчетов, можно сделать следующие выводы:

корректировка на этаж не зависит от места расположения объекта (согласно проведенному зонированию);

стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на первом этаже ниже в среднем на 5 %, стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на последних этажах ниже в среднем на 2 %, по отношению к стоимости 1 кв.м. квартир расположенных между первым и последним этажах;

стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на последнем этаже современных домов, не отличается от стоимости за кв.м. на средних этажах.

### На этажность дома

Поправка вводится в том случае, если этажность дома в котором расположен объект оценки отличается от этажности домов объектов-аналогов. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья и рассматриваемого района и не позволяет найти достаточное количество объектов-аналогов. Размер поправки рассчитывается исходя из анализа парных продаж и информации полученной от риелторов.

### На количество комнат

Поправка вводится в случае, если количество комнат объекта оценки отличается от количества комнат у объектов-аналогов. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья и рассматриваемого района и не позволяет найти достаточное количество объектов-аналогов. Размер поправки определен по «Справочнику оценщика недвижимости 2018, квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. и представлены в таблице ниже.

Таблица 103

Москва		Аналог			
		1 комн	2 комн	3 комн	более 3 комн
Объект оценки	1 комн	1,00	1,06	1,15	—
	2 комн	0,94	1,00	1,08	—
	3 комн	0,87	0,93	1,00	—
	более 3 комн	—	—	—	1,00

Следует отметить, что эффект, связанный с масштабом объекта недвижимости, учитывается в том случае, если объект оценки и объект-аналог имеют одинаковое количество комнат.

**Общая площадь без учета летних помещений**

Поправка вводится в случае, если площадь объекта оценки отличается от площади у объектов-аналогов. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья и рассматриваемого района и не позволяет найти достаточное количество объектов-аналогов. Размер поправки определен по «Справочнику оценщика недвижимости 2018, квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. и представлены в таблице ниже.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 115

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

**Площадь кухни**

Поправка вводится в случае расхождения площади кухни объекта оценки от объектов-аналогов. Размер поправки определен по «Справочнику оценщика недвижимости 2018, квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. и представлены в таблице ниже.

Таблица 161

Москва		Аналог			
Объект оценки	3 – 7 кв. м	3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м
	3 – 7 кв. м	1,00	1,06	1,04	1,04
	7 – 10 кв. м	0,94	1,00	0,98	0,98
	10 – 15 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00
	15 – 30 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00

На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Мизель, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) вносится только в случае, если площадь кухни объекта оценки отклоняется от площади кухни объекта-аналога более чем на 2 кв.м.

**Высота потолков**

Высота потолков является существенным фактором, влияющим на рыночную стоимость. Данная корректировка была рассчитана согласно сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания. Техническая часть. п. 11. Показатели восстановительной стоимости жилых зданий разработаны при средней полезной высоте комнат 3 м. В тех случаях, когда полезная высота комнат имеет значительные отклонения, к стоимости, предусмотренной в соответствующей таблице, надлежит вводить следующие поправочные коэффициенты.

Наименование	Полезная высота в м							
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2
Жилые здания	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98
Наименование	Полезная высота в м							
	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0
Жилые здания	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90

**Вид из окон**

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние - квартиры, чьи окна выходят на улицу или оживленную магистраль.

В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы\*, было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1% до 4%.

**Наличие балкона/лоджии**

Дополнительными улучшениями можно считать наличие у оцениваемого объекта балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка методом парных продаж. Было выявлено, что величина данной поправки составляет 1% за наличие/отсутствие балкона (лоджии). Пример расчета корректировки представлен ниже.

Характеристика объекта	Общая площадь, кв.м.	Балкон (лоджия)	Стоимость 1 кв.м. в руб.	Относительное отклонение, +/-	Источник информации
Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., 19	33	Имеется	115 151	-	База Winner, 8-926-179-7015
Московская область, г. Одинцово, Можайское ш., 19	32	Отсутствует	114 062	1	База Winner, 8-926-601-7725

**Состояние и уровень отделки квартиры**

Состояние и уровень отделки квартиры учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций.

**Поправка на внутреннюю отделку<sup>10</sup>**

Сопоставимый объект ►	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки ▼							
Без отделки	0	0	-3 000	-4 500	-10 000	-15 000	-22 000
Требуется капитальный ремонт	0	0	-3 000	-4 500	-10 000	-15 000	-22 000
Под чистовую отделку	3 000	3 000	0	-1 500	-7 000	-12 000	-19 000
Требуется косметический ремонт	4 500	4 500	1 500	0	-5 500	-10 500	-17 500
Стандартный ремонт	10 000	10 000	7 000	5 500	0	-5 000	-12 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15 000	15 000	12 000	10 500	5 000	0	-7 000
Эксклюзивный евроремонт	22 000	22 000	19 000	17 500	12 000	7 000	0

<sup>10</sup> Источник информации: <http://decoplus.ru> тел. 744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. 726-10-14 Александр, <http://remont-mytischii.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93, 8 - 903- 743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. 649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. 225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. 729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> 911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. 507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, 741-94-84 Михаил

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Стандартный ремонт	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	Евроремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
Эксклюзивный евроремонт	Это эксклюзивный вид ремонта, отвечающий требованиям европейских стандартов с учетом моды и пожеланий клиента, предполагает индивидуальную работу дизайнера и специалистов высокого уровня с большим опытом в этой сфере с использованием дорогостоящих материалов.

Далее Оценщиком была определена стоимость объекта оценки (см. Таблицу 15).

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Московская обл., г. Лобня, Букинское шоссе, д. 10, кв. 33	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 53		Московская обл., г. Лобня, ул. Чкалова, д. 17Б		Московская обл., г. Лобня, Букинское шоссе, д. 6		Московская обл., г. Лобня, ул. Дёповская, д. 2А	
Источник информации		веб-сайт www.cian.ru		веб-сайт www.cian.ru		веб-сайт www.cian.ru		веб-сайт www.cian.ru	
Телефон		+7 985 227-90-71		+7 926 206-26-43 +7 926 534-23-97		+7 968 335-77-23		+7 905 700-82-34 +7 499 270-05-57	
Цена квартиры, руб		3 200 000		3 100 000		3 200 000		3 100 000	
Цена 1 кв.м., руб		69 565		69 042		71 910		71 264	
Уторговывание			-1%		-1%		-1%		-1%
Вид права	право собственности	право собственности	0%	право собственности	0%	право собственности	0%	право собственности	0%
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	0%	свободная продажа	0%	свободная продажа	0%	свободная продажа	0%
Дата предложения	23.04.2018	23.04.2018	0%	23.04.2018	0%	23.04.2018	0%	23.04.2018	0%
Расстояние от МКАД	13	13	0%	13	0%	13	0%	13	0%
Местоположение	г. Лобня	г. Лобня	0%	г. Лобня	0%	г. Лобня	0%	г. Лобня	0%
Тип дома	блочный	блочный	0%	панельный	0%	блочный	0%	блочный	0%
Этаж	1	3	-5%	1	0%	1	0%	4	-5%
Всего этажей	5	5	0%	5	0%	5	0%	5	0%
Количество комнат	2	2	0%	2	0%	2	0%	2	0%
Общая площадь	44,4	46	0%	44,9	0%	44,5	0%	43,5	0%
Площадь кухни	6,9	6	0%	6,7	0%	6	0%	6	0%
Высота потолка	2,5	2,5	0%	2,5	0%	2,5	0%	2,5	0%
Вид из окон	во двор	во двор	0%	на улицу и во двор	1%	на улицу и во двор	1%	во двор	0%
Наличие балкона/лоджии	нет	балкон	-1%	нет	0%	нет	0%	балкон	-1%
Состояние отделки	стандартный ремонт	требуется косметический ремонт	5 500 руб./м²	требуется косметический ремонт	5 500 руб./м²	требуется капитальный ремонт	10 000 руб./м²	требуется косметический ремонт	5 500 руб./м²
Скорректированная стоимость квартиры, рублей		3 232 504		3 346 640		3 644 680		3 125 645	
Скорректированная стоимость 1 кв. м., рублей		70 272		74 535		81 903		71 854	
Удельный вес аналога		0,25		0,25		0,25		0,25	
Средняя стоимость 1 кв. м., рублей								74 641	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, рублей								3 314 000	
Расходы на согласование перепланировки квартиры, рублей								0	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, рублей								3 314 000	
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США								61,3222	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, долл.США								54 000	



Таким образом, стоимость объекта оценки,  
рассчитанная в рамках сравнительного подхода округленно равна:

**3 314 000 (Три миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей,**

что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (61,3222 руб./долл. США) составляет

**54 000 (Пятьдесят четыре тысячи) долларов США.**

## 15 Согласование результатов расчетов различными подходами и определение итоговой величины рыночной стоимости

Показатели, приведенные в отчете, по мнению оценщиков наиболее достоверно отразили стоимость квартиры. Отказ от затратного и доходного подхода приведен в п. 13 настоящего Отчета. Поскольку в своих расчётах оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Применяемый подход	Весовой коэффициент	Стоимость, с учетом округления, руб.	Стоимость, с учетом округления, долл.США.
Затратный подход	-	-	-
Сравнительный подход	1,0	<b>3 314 000</b>	<b>54 000</b>
Доходный подход	-	-	-
<b>ИТОГО</b>		<b>3 314 000</b>	<b>54 000</b>

После произведения результатов подходов на весовые коэффициенты итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, после округления, составила

**3 314 000 (Три миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей,**

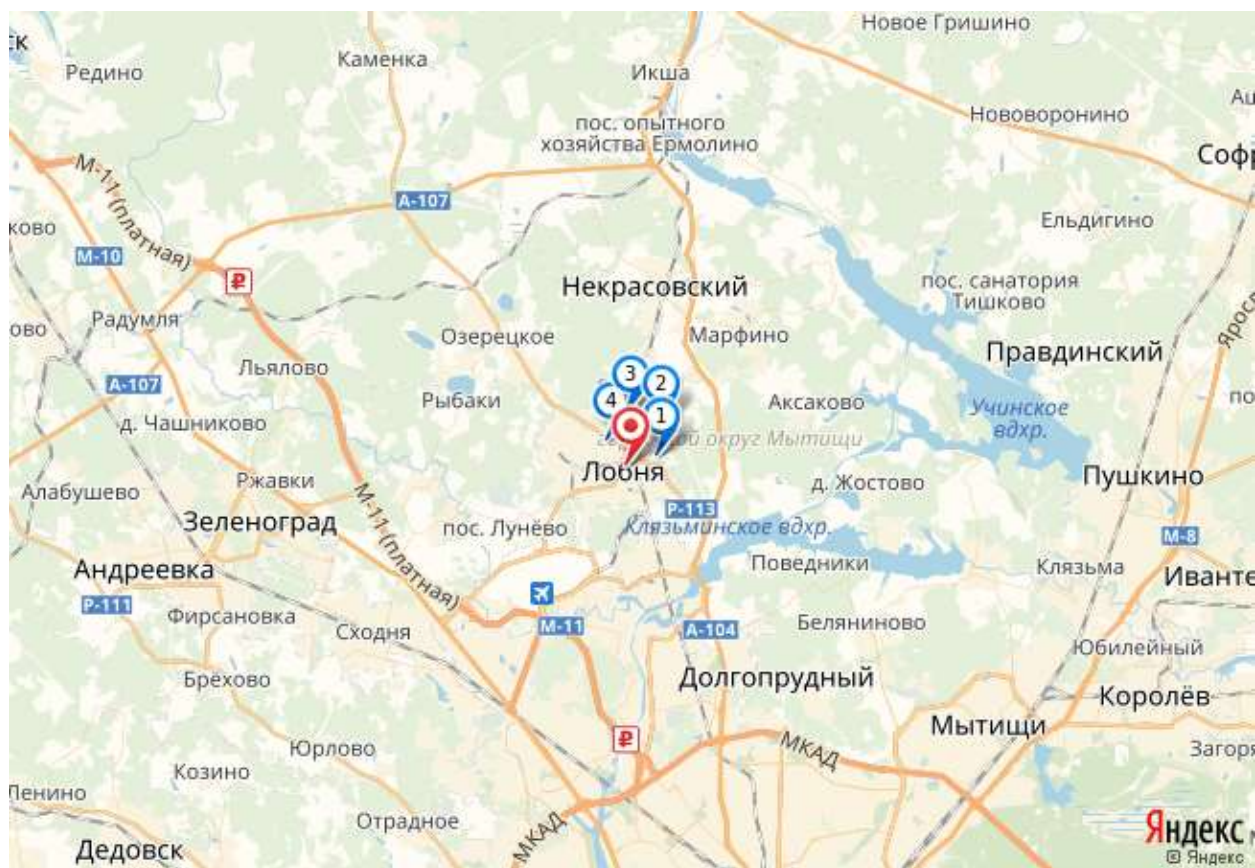
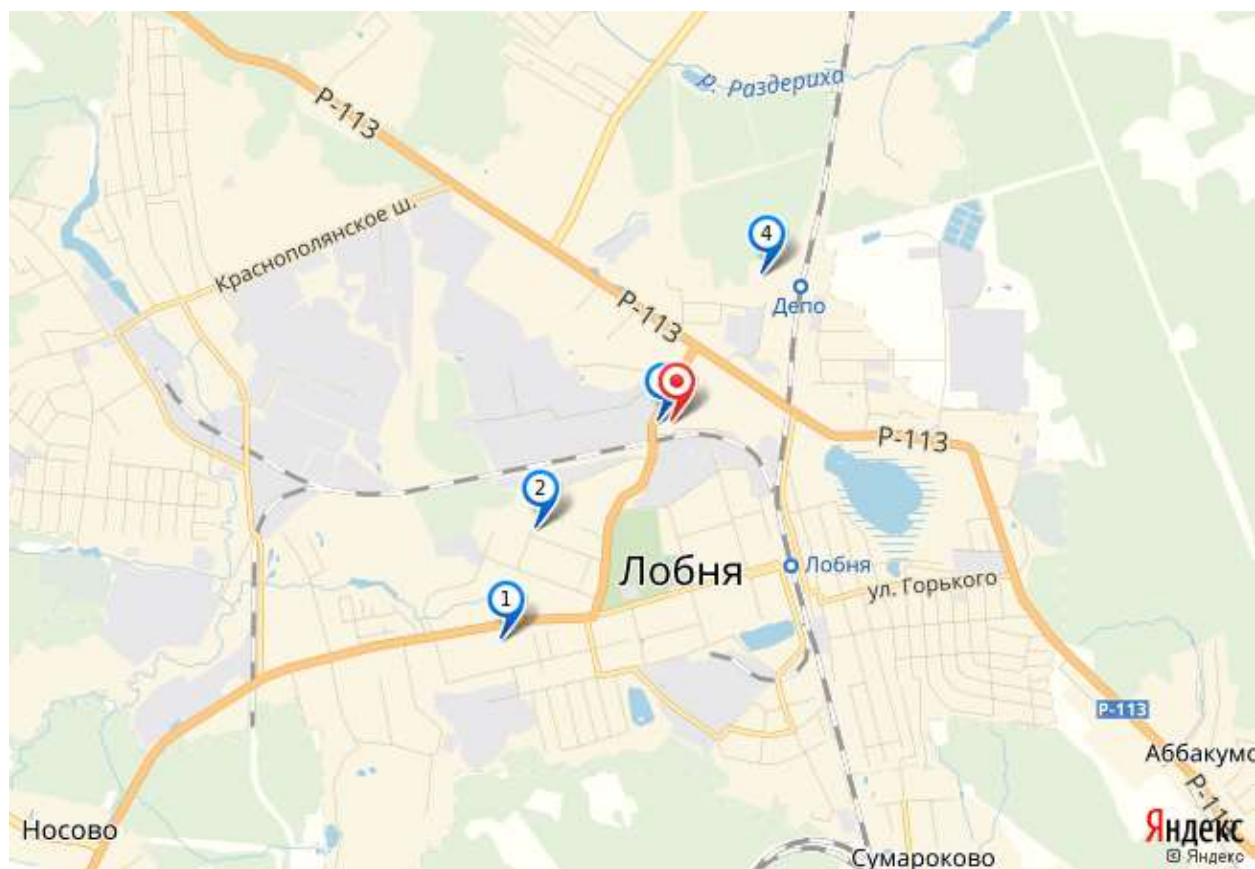
что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (61,3222 руб./долл. США) составляет

**54 000 (Пятьдесят четыре тысячи) долларов США.**

## **16 Перечень приложений**

- Приложение № 1 Местоположение объекта оценки на карте города
- Приложение № 2 Фотографии объекта оценки
- Приложение № 3 Документы на объект оценки
- Приложение № 4 Документы, регламентирующие деятельность оценщика
- Приложение № 5 Копии объявлений о продаже аналогов

## Приложение № 1 Местоположение объекта оценки на карте города




## Приложение № 2 Фотографии объекта оценки\*

<p><b>Фасад здания</b></p> 	<p><b>Прилегающая территория</b></p> 	<p><b>Дверь в подъезд</b></p> 
<p><b>Подъезд</b></p> 	<p><b>Расположение квартир на этаже</b></p> 	<p><b>Входная дверь</b></p> 
<p><b>Коридор (помещение №1 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Коридор (помещение №1 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Коридор (помещение №1 по плану БТИ)</b></p> 
<p><b>Коридор (помещение №1 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Коридор (помещение №1 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Коридор (помещение №2 по плану БТИ)</b></p> 



<p><b>Коридор (помещение №2 по плану БТИ). Вид на шкаф (помещение №4 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Жилая (помещение №3 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Жилая (помещение №3 по плану БТИ)</b></p> 
<p><b>Жилая (помещение №3 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Шкаф (помещение №4 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Жилая (помещение №6 по плану БТИ)</b></p> 
<p><b>Жилая (помещение №6 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Жилая (помещение №6 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Жилая (помещение №6 по плану БТИ)</b></p> 
<p><b>Жилая (помещение №6 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Шкаф (помещение №5 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Кухня (помещение №7 по плану БТИ)</b></p> 

<p><b>Кухня (помещение №7 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Кухня (помещение №7 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Кухня (помещение №7 по плану БТИ)</b></p> 
<p><b>Кухня (помещение №7 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Ванная (помещение №8 по плану БТИ)</b></p> 	<p><b>Туалет (помещение №9 по плану БТИ)</b></p> 
<p><b>Вид из окон</b></p> 		

\* Осмотр и фотографирование объекта не производилось (см. п.7, пп. 18-19 настоящего Отчета). Фотографии предоставлены из Отчета №210/27835-2014 от 26 августа 2014 года.

## Приложение № 3 Документы на объект оценки\*

Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБН 954965 от 24 июня 2011 года, запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АБ № 780341, дата выдачи 22.06.2011

Дата выдачи: "24" июня 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от 09.06.2011, дата регистрации 22.06.2011, № 50-50-62/072/2011-363

Субъект (субъекты) права: Кузнецов Иван Сергеевич, дата рождения 16.10.1994, место рождения: гор.Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 09 № 918617, выдан 17.12.2008 Отделением по району Раменки ОУФМС России по городу Москве в ЗАО, код подразделения 770-070; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, Мичуринский проспект, д.54, корп.1, кв.17

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 44,90 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Лобня, Букинское шоссе, д.10, кв.33

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-41/016/2005-054

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июня 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364

Регистратор

Хубежова З.К.

50-АБН 954965

ЗАО Банк - Жилфинанс - Москва

КОПИЯ

24.06.2011

СПЕЦИАЛИСТ

Е.В.



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

Кузнецова Елена Алексеевна, доля в праве: 1/2


Регистратор

Хубежкова



Копия  
1  
Январь 2014  
главный  
ШАПОЧКИНА  
СЕРНА  
СПЕЦИАЛИСТ  
Е.В.

**Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБН 954964 от 24 июня 2011 года, запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364**

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АБ № 780340 , дата выдачи 22.06.2011

Дата выдачи: "24" июня 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от 09.06.2011, дата регистрации 22.06.2011, №50-50-62/072/2011-363

Субъект (субъекты) права: Кузнецова Елена Алексеевна, дата рождения 24.08.1975, место рождения: д.Чагино Новодеревенского района Рязанской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 07 № 688447, выдан 07.04.2004 УВД ЗАО ОВД района Раменки гор.Москвы, код подразделения 772-128; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, Мичуринский проспект, д.54, корп.1, кв.17

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: 2-комнатная квартира, общая площадь 44,90 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Лобня, Букинское шоссе, д.10, кв.33

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-41/016/2005-054

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июня 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-62/072/2011-364

Регистратор

Хубежова К. К. (подпись)

50-АБН 954964

ЗАО БАНК «ФИЛ ФИНАНС» г. Москва  
24.06.2011  
СЕРВЕИСТ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Кузнецов Иван Сергеевич, доля в праве: 1/2

Регистратор

Хубежова



ЗАО Банк «ЖИЛФИНАНС» г. Москва

СПЕЦИАЛИСТ  
Е.В.

## Договор купли-продажи квартиры от 09 июня 2011 года

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛОБНЯ  
ДЕВЯТОЕ ИЮНЯ ДВЕ ТЫСЯЧИ ОДИННАДЦАТОГО ГОДА.

ГРАЖДАНКА РФ КУЧЕРОВА ЛЮДМИЛА АЛЕКСАНДРОВНА, 18 СЕНТЯБРЯ 1946 ГОДА РОЖДЕНИЯ, ПОЛ: ЖЕНСКИЙ, МЕСТО РОЖДЕНИЯ: Г. РАЙХИНСК АМУРСКОЙ ОБЛ-И, ПАСПОРТ 29 02 434294, ВЫДАН ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ЖУКОВСКОГО РАЙОНА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ 07.05.2002 ГОДА, КОД ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ 402-011, ЗАРЕГИСТРИРОВАННАЯ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛОБНЯ, БУКНДСКОЕ ШОССЕ, Д. 20, КОРП. 3, КВ. 44.

ИМЕНУЕМАЯ В ДАЛЬНЕЙШЕМ ПРОДАВЕЦ, С ОДНОЙ СТОРОНЫ, И

ГРАЖДАНИН РФ КУЗНЕЦОВ ИВАН СЕРГЕЕВИЧ, 16 ОКТЯБРЯ 1994 ГОДА РОЖДЕНИЯ, ПОЛ: МУЖСКОЙ, МЕСТО РОЖДЕНИЯ: ГОР. МОСКВА, ПАСПОРТ 45 09 918617, ВЫДАН ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ РАМЕНКИ ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ЗАО 17.12.2008 ГОДА, КОД ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ 770-070, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, МИНУРИНСКИЙ ПР-Т, Д. 54, КОРП. 1, КВ. 17, ДЕЙСТВУЮЩИЙ С СОГЛАСИЯ СВОЕЙ МАТЕРИ КУЗНЕЦОВОЙ ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА,

ГРАЖДАНКА РФ КУЗНЕЦОВА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА, 24 АВГУСТА 1975 ГОДА РОЖДЕНИЯ, ПОЛ: ЖЕНСКИЙ, МЕСТО РОЖДЕНИЯ: Д. ЧАГИНО НОВОДЕРЕВЕНСКОГО Р-НА РЯЗАНСКОЙ ОБЛ., ПАСПОРТ 45 07 689447, ВЫДАН УВД ЗАО ОБД РАЙОНА РАМЕНКИ ГОР. МОСКВЫ 07.04.2004 ГОДА, КОД ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ 773-128, ЗАРЕГИСТРИРОВАННАЯ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, МИНУРИНСКИЙ ПР-Т, Д. 54, КОРП. 1, КВ. 17,

ИМЕНУЕМЫЕ В ДАЛЬНЕЙШЕМ ПОКУПАТЕЛИ, С ДРУГОЙ СТОРОНЫ,  
ДАЛЕЕ ПО ТЕКСТУ СОВМЕСТНО ИМЕНУЕМЫЕ – «СТОРОНЫ»,  
ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ПРОДАВЕЦ ПРОДАЕТ ПОКУПАТЕЛЮ, А ПОКУПАТЕЛЬ ПРИОБРЕТАЕТ В ОБЩУЮ ДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ (ПО ½ ДОЛИ КАЖДОМУ) КВАРТИРУ, РАСПОЛОЖЕННУЮ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛОБНЯ, БУКНДСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 10 (ДЕСЯТЬ), КВАРТИРА 33 (ТРИДЦАТЬ ТРИ), ИМЕНУЕМАЯ В ДАЛЬНЕЙШЕМ «КВАРТИРА».

2. Указанная КВАРТИРА, состоит из 2 (ДВУХ) жилых комнат, имеет общую площадь 44,90 (Сорок четыре целых и девять десятых сотых) кв.м., назначение: ЖИЛОЕ, РАСПОЛОЖЕНА НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ.

3. УКАЗАННАЯ КВАРТИРА ПРИНАДЛЕЖИТ ПРОДАВЦУ ПО ПРАВУ СОБСТВЕННОСТИ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ ОТ 03.10.2005 Г., ЗАКЛЮЧИЛИ ГР. СТРЕБКОВА О.Е., ГР. СТРЕБКОВА А.Ю. И ГР. КУЧЕРОВА Л.А. ЗАРЕГИСТРИРОВАН 07.11.2005 Г. ЗА № 50-50-41/016/2005-55, ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ СВИДЕТЕЛЬСТВОМ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА, ВЫДАННЫМ ГЛАВНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 07.11.2005 ГОДА, КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР: 50-50-41/016/2005-054, БЛАНК СЕРИЯ НАН0466101. О ЧЕМ В ЕДИННОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ №78/НОВЯБРЯ 2005 ГОДА СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 50-50-41/016/2005-56.

4. По обоюдному согласию указанная КВАРТИРА оценена СТОРОНАМИ В 3 050 000 (Три миллиона пятьдесят тысяч) РУБЛЕЙ 00 КОПЕЕК.

УКАЗАННАЯ ЦЕНА УСТАНОВЛЕНА СОГЛАШЕНИЕМ СТОРОН ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ, ЯВЛЯЕТСЯ ОКОНЧАТЕЛЬНОЙ И ИЗМЕНЕНИЮ НЕ ПОДЛЕЖИТ. СОГЛАШЕНИЕ О ЦЕНЕ ЯВЛЯЕТСЯ СУЩЕСТВЕННЫМ УСЛОВИЕМ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

5. ПРОДАВЕЦ ПОЛУЧАЕТ ОТ ПОКУПАТЕЛЯ денежные средства, указанные в п.4, в течение ТРЕХ календарных дней после регистрации настоящего ДОГОВОРА, перехода права собственности на КВАРТИРУ по настоящему ДОГОВОРУ в УПРАВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

6. В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТОМ 5 СТАТЬИ 488 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ, УКАЗАННАЯ КВАРТИРА ОСТАЕТСЯ В ЗАЛОГЕ У ПРОДАВЦА, ДО ПРОИЗВЕДЕНИЯ ВСЕХ РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

7. ПРОДАВЕЦ ГАРАНТИРУЕТ, ЧТО ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОПУБЛИКОВАННОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПОЛУЧЕНЫ В УПОМОЩАННЫХ ОРГАНАХ, ЯВЛЯЮТСЯ ПОДЛИННЫМИ И СОДЕРЖАТ ДОСТОВЕРНЫЕ ДАННЫЕ, А ТАКЖЕ, ЧТО ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА УКАЗАННАЯ КВАРТИРА НИКОМУ ДРУГОМУ НЕ ПРОДАНА, НЕ ПОДАРОНА, НЕ ЗАЛОЖЕНА, НЕ СДАНА В АРЕНДУ, В ПОЕМ, В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ, НЕ ОБРЕМЕНЕНА НИКИМИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫМИ СДЕЛКАМИ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ПРОДАВЦА НИКЕМ НЕ ОСПАРИВАЕТСЯ, В СПОРЕ И ПОД АРЕСТОМ (ЗАПРЕЩЕНИЕМ) НЕ СОСТОИТ.

8. На момент подписания настоящего ДОГОВОРА в КВАРТИРЕ зарегистрированных лиц – НЕТ. В соответствии с п.1 ст.558 ГК РФ, лиц сохраняющих право пользования жилым помещением, на момент подписания настоящего ДОГОВОРА НЕТ.

9. При подписании настоящего договора СТОРОНЫ подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

10. С момента регистрации настоящего ДОГОВОРА и перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, согласно ст. 558 ГК РФ, ПОКУПАТЕЛЬ приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на указанную КВАРТИРУ, и на долю в праве общей собственности на общее имущество в доме и, в соответствии со ст. 210 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ, принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходы по эксплуатации, ремонту и содержанию КВАРТИРЫ, дома и придомовой территории.

11. Передача КВАРТИРЫ, согласно ст. 556 ГК РФ, происходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ, путем ПОДПИСАНИЯ ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА, В МОМЕНТ ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

В случаях, когда одна из СТОРОН уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой СТОРОНЫ вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на основании ст. 551 ГК РФ.

12. ПРОДАВЕЦ обязуется освободить занимаемую КВАРТИРУ в течение 5 (ПЯТИ) дней, С МОМЕНТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА КУПИ-ПРОДАЖИ в УПРАВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

13. ГРАЖДАНКА КУЗНЕЦОВА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА ЗАЯВЛЯЕТ, ЧТО НА МОМЕНТ ПРИОБРЕТЕНИЯ УКАЗАННОЙ ½ ДОЛИ КВАРТИРЫ В ЗАРЕГИСТРИРОВАННОМ БРАКЕ НЕ СОСТОИТ.

14. Продаваемой КВАРТИРА находится в надлежащем состоянии, осмотрена ПОКУПАТЕЛЕМ до подписания настоящего ДОГОВОРА и соответствует его требованиям. ПОКУПАТЕЛЬ претензий по ее техническому состоянию не имеет. КВАРТИРА не обременена задолженностями по квартплате, коммунальным платежам, оплате электроэнергии.

15. Содержание статей 131, 167, 209, 223, 288, 292, 420, 421, 450, 460, 461, 488, 549, 550, 551, 555, 556, 557, 558 ГК РФ, статей 17, 30, 31, 35, 37, 38 ЖК РФ, статей 34, 35 СК РФ - СТОРОНАМ настоящего ДОГОВОРА известно и понятно.

16. Расходы по заключению, государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА и перехода ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ в УПРАВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.

17. Настоящий ДОГОВОР содержит весь объем соглашений между СТОРОНАМИ в отношении предмета настоящего ДОГОВОРА, которые охватывают и делают недействительными все другие обязательства или предоставления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами в устной или письменной форме до заключения настоящего ДОГОВОРА.

18. НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР СОСТАВЛЕН И ПОДПИСАН в 4 (ЧЕТЫРЕХ) ЭКЗЕМПЛЯРАХ, 1 (ОДИН) ИЗ КОТОРЫХ ХРАНИТСЯ в УПРАВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 1 (ОДИН) ЭКЗЕМПЛЯР у ПРОДАВЦА, 2 (ДВА) ЭКЗЕМПЛЯРА у ПОКУПАТЕЛЯ.

В СООТВЕТСТВИИ С П.2 СТ. 553 ГК РФ, НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР ПОДАЕТСЯ НА РЕГИСТРАЦИЮ в УПРАВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Кузнецова Елена Александровна, Рис

ДЕЙСТВУЮЩИЙ С СОГЛАСИЕ СВОЕЙ МАТЕРИ КУЗНЕЦОВ ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА

Кузнецов Иван Александрович, Кузнецов  
Кузнецова Елена Александровна, Кузнецов

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

№ документа: 50

Вид документа: КУПИ-ПРОДАЖИ

Дата регистрации: 22.06.2011

№ документа: 50-50-02/072-100 Н-363

Регистратор: КУТАШКИН Р.А. Кузнецов И.

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

№ документа: 50

Вид документа: КУПИ-ПРОДАЖИ

Дата регистрации: 22.06.2011

№ документа: 50-50-02/072-100 Н-364

Регистратор: КУТАШКИН Р.А. Кузнецов И.

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

№ документа: 50

Вид документа: КУПИ-ПРОДАЖИ

Дата регистрации: 22.06.2011

№ документа: 50-50-02/072-100 Н-364

Регистратор: КУТАШКИН Р.А. Кузнецов И.

закреплен и член

на 6.5% и член

в Кузнецов И.А.

Кузнецов И.А.

Кузнецов И.А.

## Передаточный акт от 09 июня 2011 года

## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛОБНЯ  
ДЕВЯТОЕ ИЮНЯ ДВЕ ТЫСЯЧИ ОДИННАДЦАТОГО ГОДА.

ГРАЖДАНКА РФ КУЧЕРОВА ЛЮДМИЛА АЛЕКСАНДРОВНА, 18 СЕНТЯБРЯ 1946 ГОДА РОЖДЕНИЯ, ПОЛ: ЖЕНСКИЙ, МЕСТО РОЖДЕНИЯ: Г. РАЙХИНСК АМУРСКОЙ ОБЛ-ТИ, ПАСПОРТ 29 02 434294, ВЫДАН ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ЖУКОВСКОГО РАЙОНА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ 07.05.2002 ГОДА, КОД ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ 402-011, ЗАРЕГИСТРИРОВАННАЯ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛОБНЯ, БУКИНСКОЕ ШОССЕ, Д. 20, КОРП. 3, КВ. 44.

ИМЕНУЕМАЯ В ДАЛЬНЕЙШЕМ «ПРОДАВЕЦ», С ОДНОЙ СТОРОНЫ, И

ГРАЖДАНИН РФ КУЗНЕЦОВ ИВАН СЕРГЕЕВИЧ, 16 ОКТЯБРЯ 1994 ГОДА РОЖДЕНИЯ, ПОЛ: МУЖСКОЙ, МЕСТО РОЖДЕНИЯ: ГОР. МОСКВА, ПАСПОРТ 45 09 918617, ВЫДАН ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ РАМЕНКИ ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ЗАО 17.12.2008 ГОДА, КОД ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ 770-070, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, МИЧУРИНСКИЙ ПР-Т, Д. 54, КОРП. 1, КВ. 17, ДЕЙСТВУЮЩИЙ С СОГЛАСИЯ СВОЕЙ МАТЕРИ КУЗНЕЦОВОЙ ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА,

ГРАЖДАНКА РФ КУЗНЕЦОВА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА, 24 АВГУСТА 1975 ГОДА РОЖДЕНИЯ, ПОЛ: ЖЕНСКИЙ, МЕСТО РОЖДЕНИЯ: Д. ЧАПИНО НОВОДЕРЕВЕНСКОГО Р-НА РЯЗАНСКОЙ ОБЛ., ПАСПОРТ 45 07 688447, ВЫДАН УВД ЗАО СВД РАЙОНА РАМЕНКИ ГОР. МОСКВЫ 07.04.2004 ГОДА, КОД ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ 772-128, ЗАРЕГИСТРИРОВАННАЯ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, МИЧУРИНСКИЙ ПР-Т, Д. 54, КОРП. 1, КВ. 17,

ИМЕНУЕМЫЕ В ДАЛЬНЕЙШЕМ «ПОКУПАТЕЛЬ», С ДРУГОЙ СТОРОНЫ,  
ДАЛЕЕ ПО ТЕКСТУ СОВМЕСТНО ИМЕНУЕМЫЕ – «СТОРОНЫ».

на основании ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ, подписанного СТОРОНАМИ В ГОРОДЕ ЛОБНЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 08-Ю ИЮНЯ 2011 ГОДА, составили настоящий ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ КВАРТИРЫ, расположенной по адресу: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛОБНЯ, БУКИНСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 10 (ДЕСЯТЬ), КВАРТИРА 33 (ТРИДЦАТЬ ТРИ).

ПРОДАВЕЦ передает, а ПОКУПАТЕЛЬ принимает КВАРТИРУ в собственность, расположенную по адресу: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛОБНЯ, БУКИНСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 10 (ДЕСЯТЬ), КВАРТИРА 33 (ТРИДЦАТЬ ТРИ), а также ключи и все сопроводительные документы.

ПРЕТЕНЗИЙ У ПОКУПАТЕЛЯ К ПРОДАВЦУ ПО ПЕРЕДАВАЕМОЙ КВАРТИРЕ НЕТ.

СТОРОНЫ ПРЕТЕНЗИЙ ДРУГ К ДРУГУ НЕ ИМЕЮТ.

НАСТОЯЩИЙ ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ СОСТАВЛЕН И ПОДПИСАН В 4 (ЧЕТЫРЕХ) ЭКЗЕМПЛЯРАХ, 1 (ОДИН) ИЗ КОТОРЫХ ХРАНИТСЯ В УПРАВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 1 (ОДИН) ЭКЗЕМПЛЯР У ПРОДАВЦА, 2 (ДВА) ЭКЗЕМПЛЯРА У ПОКУПАТЕЛЯ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Кучерова Людмила Александровна, Акс,  
ДЕЙСТВУЮЩИЙ С СОГЛАСИЯ СВОЕЙ МАТЕРИ КУЗНЕЦОВОЙ ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА  
Кузнецов Иван Сергеевич, Куз,  
Кузнецова Елена Алексеевна, Куз

## Кадастровый паспорт помещения

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ**

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23 мая 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 109-033-3011/33

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 44,4 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Лобня
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Лобня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Бухаринская
Номер дома	10	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	33	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира  
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 33

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.10. Примечание: Помещение кадастровый номер составлен на основании технического паспорта на № 109-033-3011/33 по состоянию на 19.03.2011 г.  
Назначение общей площади 44,4 кв.м. согласно с проектной документацией.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Лобнянский филиал ГУП МО "МОБТИ",  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2003 г.

Директор Лобнянского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М.П.

Н.А. Ивашкин  
(подпись, печать)


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ**

Кадастровый номер \_\_\_\_\_ Лист № 2 , всего листов \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_ 109:033-3011/33


2. План расположения помещения на этаже

Лит. А



Масштаб 1:400

Директор Лобзинского филиала ГУП МО "МОБИЛ"

М. П. 

Н. А. Ивонин  
\_\_\_\_\_  
(подпись, печать)



## Технический паспорт жилого помещений (квартиры)

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Лобненский филиал ГУП МО "МОБИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)

#### Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Лобня
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Лобня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улице
	Наименование	Бухаринское
Номер дома	10	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	33	
Иное описание местоположения		

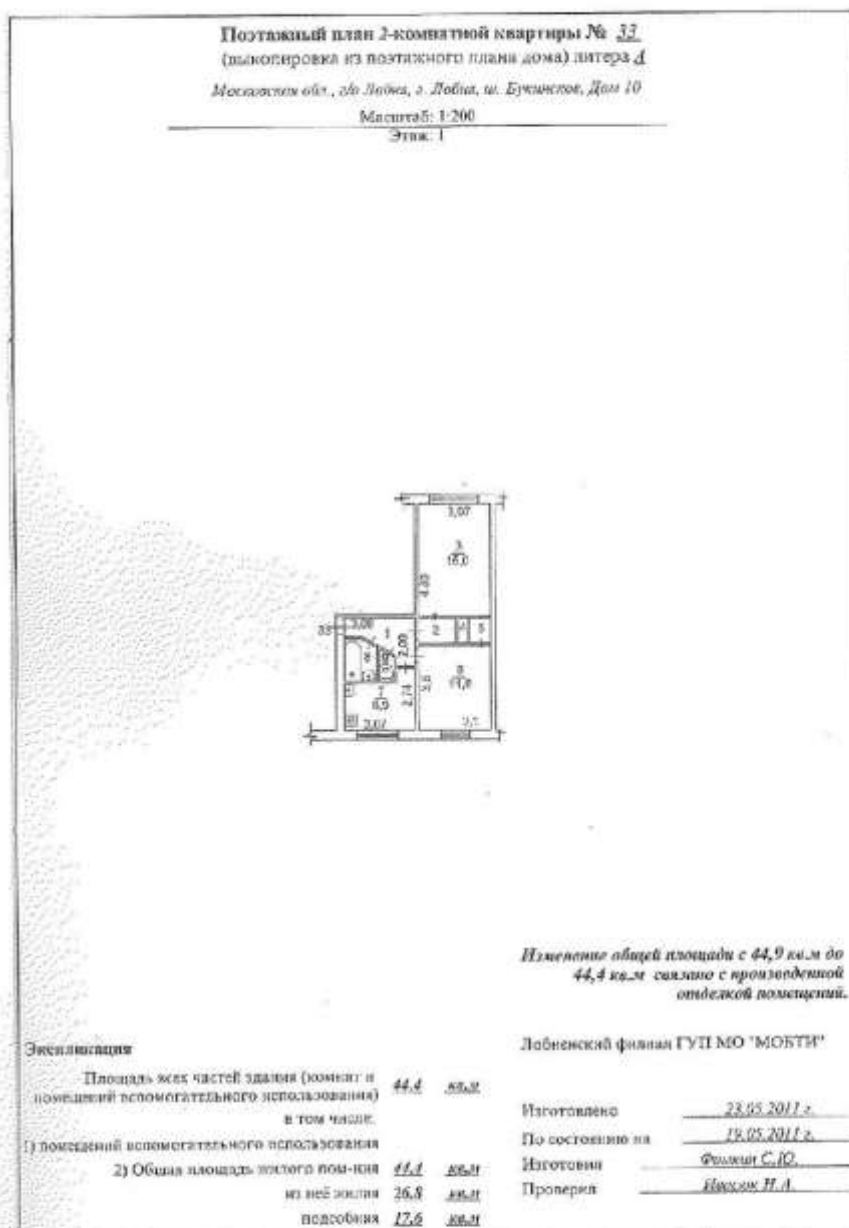
Инвентарный номер	109-033-3011 / 33
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на

19 мая 2011 г.

дата обследования объекта



## I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - (фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН); для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, жилая)
1	Кучерова Людмила Александровна (Паспорт гражданина РФ серия 29 02 номер 434754 выдан: ОВД Ж/Железнодорожный р-он Московской обл. 07.03.2003)	Документ о праве собственности на квартиру от 02.10.2002г. Соглашение о долевой собственности от 07.11.2003г. № 26/30-40/016/2003.36	1

## II. Эскизная планировка площади квартиры

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Формулы подсчета площади помещений	Площадь, метры квадратные (общая и полезная) (с учетом площади помещений, входящих в состав)	В том числе:				Площадь помещений, входящих в состав помещений, входящих в состав	Факт	Самостоятельно выполненные измерения помещений
						из них:		Площадь помещений, входящих в состав помещений, входящих в состав				
						жилая	нежилая					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
A	1	1	коридор	$1,77 \times 0,78 = 1,38$ и $0,12 \times 1,17 = 0,14$	4,7	4,7		4,7			2,30	
A	2	2	коридор	$1,53 \times 1,1$	1,7	1,7		1,7				
A	3	3	кухня	$4,80 \times 3,07$	15,0	15,0		15,0				
A	4	4	ванная	$0,5 \times 1$	0,5	0,5		0,5				
A	5	5	спальня	$1 \times 1$	1,0	1,0		1,0				
A	6	6	спальня	$2,8 \times 3,1$	11,8	11,8		11,8				
A	7	7	кухня	$2,09 \times 2,34 = 4,89$ и $0,12 \times 1,17 = 0,14$	5,0	5,0		5,0				
A	8	8	кухня	$1,89 \times 1,04 = 1,97$ и $0,12 \times 1,17 = 0,14$	2,1	2,1		2,1				
A	9	9	кухня	$10,20 \times 6,53 = 66,61$ и $0,12 \times 1,17 = 0,14$	66,7	66,7		66,7				
			Итого:		44,4	44,4	36,8	17,6				

## III. Техническое описание квартиры

построен здания 1979

Этажность здания 5

Физический износ здания 6%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Стены	бетонные
2	Перекрытия	железобетонные
3	Перегородки	газосиликатные
4	Полы	в жилых комнатах - ламинат; в кухне - ламинат, в санузлах - ламинат; в других помещениях - паркет
5	Проемы	окна - пластиковые, двери - деревянные
6	Отделка стен	в жилых комнатах - обои; в кухне - обои, плитка; в санузлах - плитка; в других помещениях - обои
7	Отделка потолка	в жилых комнатах - оштукатурены, побелены; в кухне - оштукатурены, побелены; в ванной - оштукатурены, побелены; в туалете - оштукатурены, побелены; в других помещениях - побелены
8	Напольное	окрашенные, лакированные; электропроводка - проводка скрытая, электроустановка - электропроводка; освещение - лампы люминесцентные, лампы энергосберегающие

## IV. Стоимость квартиры

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта для физических лиц 187 298,00 руб.

## Комментарий

Это восемьдесят семь тысяч двести девяносто восемь рублей 00 копеек.

Изменение общей площади с 44,9 кв.м до 44,4 кв.м связано с произведенной отделкой помещений.

Паспорт составлен	23 мая 2011 г.
Исполнил	Фролкин С.Ю. Фролкин С.Ю., оценщик
Проверил	Иванов Н.А. Иванов Н.А., оценщик
Директор Лобзинского филиала ГУП МО "МОБИЛ"	Н.А. Иванов Иванов Н.А., оценщик
Дата выдачи "23"	2011 г.

\* Документы предоставлены из Отчета №210/27835-2014 от 26 августа 2014 года.



## Приложение № 4 Документы, регламентирующие деятельность оценщика







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации  
оценщиков выдана по заявлению

Миловидовой Екатерины Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миловидова Екатерина Викторовна является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 009758

« 25 » января 2016г.

Дата выдачи « 25 » января 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова

<p style="text-align: center;"><b>ДИПЛОМ</b> О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p style="text-align: center; color: red;"><b>772403014701</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Документ о квалификации</i></p>	<p>Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА»</p> <p style="text-align: center;"><b>Миловидова Виктория Викторовна</b></p> <p style="text-align: center;">в период с 14.09.2015 по 30.12.2015</p> <p>прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Аккредитованном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 824 часов</p> <p style="text-align: center;">Решением от <b>26.12.2015 (протокол №3)</b></p> <p>Диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере <b>оценки стоимости предприятия (бизнеса)</b></p>
<p>Настоящий диплом свидетельствует о том, что</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Регистрационный номер <b>0829</b></p> <p>Город <b>Москва</b></p> <p>Дата выдачи <b>30.12.2015</b></p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>Председатель комиссии <i>В.И. Сивяцкий</i> <b>Н.Я. Сивяцкий</b></p> <p>Руководитель <i>А.Т. Забелин</i> <b>А.Т. Забелин</b></p> <p>Секретарь <i>С.В. Антохина</i> <b>С.В. Антохина</b></p> </div> </div>	








**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**"Центральное Страховое Общество"**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шариковский пр-д, стр.7, тел.: +7 495 249-4111, факс: 8 800 555-4111, e-mail: info@oc24.ru, www.oc24.ru  
ИНН 7701349655 ОГРН 1027006173114 Единый ОГРН 1027006173117, ОГРН № 3217-495361317

У 0027401

<b>ПОЛИС</b>		№	77709-ОС-009317/17
<b>страхования ответственности оценщика</b>		Дата выдачи	24.10.2017 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Миловицкая Екатерина Викторовна (паспорт: 4515 179747 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Печатники 30.06.2015г., Код подразделения 770-110, адрес регистрации: Москва, ул. Шоссейная д.6 кв.184, дата рождения 10.06.1992 г.)		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем в соответствии с Правилами страхования является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)		
По договору в целом	3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)		
<b>ФРАНШИЗА</b>	нет		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	2 100,00 (Две тысячи сто рублей 00 копеек)		
Порядок уплаты страховой премии	Оплата до 31.10.2017 г.		
Страховая премия поступила			
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с 2 4 1 0 2 0 1 7 по 2 3 1 0 2 0 1 8		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шариковский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, моих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, прилагаемых к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, прилагаемых к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (сопутствующих действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных неизменяемы и полны.			
<b>СТРАХОВЩИК</b> ООО «ЦСО» Начальник управления делами и методологии  М.П. на основании Доверенности № 2016-12/01-25 от «01» декабря 2016 г.	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>  / Миловицкая Е.В. /		






ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«Центральное Страховое Общество»**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шариповский пр-д, стр.7, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru  
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Липецкий ЦБ РФ СЧ № 3517, СД № 3517, ПС № 3517

У 0025363

<b>ПОЛИС</b> <b>страхования ответственности оценщика</b>		№	77700 ОО-000216/17	
		Дата выдачи	17.07.2017 г.	
		Место выдачи	г. Мытищи	
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).</p>				
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)			
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка 24» (ООО «Оценка 24»)			
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности			
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек			
ФРАНШИЗА	нет			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	5 550,00 (Пять тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек			
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 31.07.2017 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 3 1 0 7 2 0 1 7 по 3 1 1 2 2 0 1 8			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование			
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p> <p>Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шариповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.</p>				
<b>СТРАХОВЩИК</b> ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии  / Новиков Р.С. / по Договору № 2016-12/01 от «01» декабря 2016 г.		<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> ООО «Оценка 24» Генеральный директор  / Целяева Т.Е. /		

## Приложение № 5 Копии объявлений о продаже аналогов

## Аналог №1

<https://lobnya.cian.ru/sale/flat/169683859/>

<https://lobnya.cian.ru/sale/flat/169683859/>

вчера, 13:22 1 277 просмотров, 3 за сегодня

**2-комн. квартира, 46 м²**  
Московская область, Лобня, ул. Ленина, 53 На карте

В избранное Поделиться Добавить в подборку Пожаловаться

**Тинькофф Банк**  
Ипотека от 14 942 руб/мес  
Поддержательный расчет  
Оставить заявку

**3 200 000 руб** 69 565 руб/м²  
В ипотеку за 18 183 руб/мес  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа  
**+7 985 227-90-71**  
Пожалуйста, напишите, что нашли это объявление на ЦИАН  
Написать сообщение

PRO ID 26809

8 фото

Общая 46 м² Жилая 30 м² Кухня 6 м² Этаж 3 из 5 Построен 1968

Продается 2-х комнатная квартира, мкр. Москвич, 20 мин. пешком от ст. Лобня. Свободная продажа. Собственность более 5 лет, один собственник. Развитая инфраструктура. Показ оперативный. Подробности по тел. Сергей.

**Общая информация**

Балкон

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	2
Тип комнаты	Смежная
Площадь комнат	18-12 м²
Этаж	3
Этажей в доме	5
Тип дома	Блочный
Совмещенный санузел	1
Ремонт	Косметический

**РЕКЛАМА**  
ЖК «Пикассо» м. Очаково  
2 мин. пешком до м. Очаково, подземный паркинг, собственная благоустроенная и огороженная территория. Высокая степень готовности дома. Ключи в этом году.  
Тел.: (495) 789-33-33  
Приветная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**  
«Огни на Западе Москвы»  
Авторская архитектура, инновационные технологии и зеленая территория. Престижные Раменин.  
Тел.: (495) 154-24-27  
Приветная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**  
Город-событие «Лайково»  
15 мин. от м. Славянский бульвар.  
Ипотека от 5,75%. Безопасный город для жизни.

В результате просмотра представленных в объявлении фотографий было установлено, что внутреннее состояние отделки помещений данного объекта-аналога «Требуется косметического ремонта».



## Аналог №2

<https://lobnya.cian.ru/sale/flat/168108990/>

<https://lobnya.cian.ru/sale/flat/168108990/>

вчера, 12:45 434 просмотра, 1 за сегодня

**2-комн. квартира, 44,9 м²**  
Московская область, Лобня, ул. Чкалова, 175 На карте

В избранное Пожаловаться

**Ипотека**  
от 14 475 ₽/мес  
Государственный расчет  
Оставить заявку

**3 100 000 ₽** ↓ 69 042 ₽/м²  
В ипотеку за 17 614 ₽/мес...  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 926 206-26-43**  
**+7 926 534-23-97**  
Пожалуйста,кажите, что нашли это объявление на ЦИАН.  
Написать сообщение

PRO ID 11646359

РЕКЛАМА  
ЖК «Среда» от PSN Group  
5 мин. пешком от МЦК Нижегородская.  
Резервация 0%. Ипотека от 7,4%. Квартиры  
с отделкой от 6,5 млн рублей!!  
Тел.: (495) 104-36-61

РЕКЛАМА  
ЖК «Виноградный». Премии  
Только в апреле. Только на 15 квартир.  
Готовые квартиры премиум класс у  
Измайловского парка.  
Тел.: (465) 127-61-57

7 фото

Общая 44,9 м² Жилая 28,6 м² Кухня 6,7 м² Этаж 1 из 5 Построен 1975

Продается 2-х к. квартира, комнаты раздельные 17 и 11.5 кв. м (изолир.), с/у раздельный.  
Состояние квартиры среднее, в квартире имеется отдельное помещение под кладовку.  
Развитая инфраструктура, в шаговой доступности магазины, супермаркеты, школа, детский сад, поликлиника, аптеки, городская стоматология.  
Транспорт - 3 минуты до автобусной остановки, 15 минут пешком до ст. Лобня, 30 минут на электричке до м. Тимирязевская.  
В городе есть Дворец спорта, ледовый каток, несколько бассейнов, кинотеатр, рестораны, ПКЮ и многое другое.  
Один взрослый собственник, более 3-х лет.

Общая информация	
☎ Телефон	🅑 Паркинг
Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	2
Тип комнаты	Изолированная
Площадь комнат	17-11.5 м²
Этаж	1
Этажей в доме	5
Тип дома	Панельный
Раздельный санузел	1
Ремонт	Косметический
Вид из окон	На улицу и двор

В результате уточнения информации у представителя продавца по тел. +79262062643 (Семен) было установлено, что внутреннее состояние отделки помещений данного объекта-аналога «Требуется косметического ремонта», летние неотапливаемые помещения отсутствуют.

## Аналог №3

<https://lobnya.cian.ru/sale/flat/182835769/>

<https://lobnya.cian.ru/sale/flat/182835769/>

17 апр, 19:01 21 просмотр, 1 за сегодня

**2-комн. квартира, 44,5 м²**  
Московская область, Лобня, Букинское ш., 6 На карте

В избранное Показывать

Ипотека от 14 942 ₽/мес  
Процентный расчет  
Оставить заявку

**3 200 000 ₽** 71 910 ₽/м²  
В ипотеку за 18 183 ₽/мес.  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа  
**+7 968 335-77-23**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

СОВЛАДЕЛЬЩИК  
ID 15946169

Общая 44,5 м² Жилая 28,5 м² Кухня 6 м² Этаж 1 из 5 Построен 1977

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	2
Этаж	1
Этажей в доме	5
Тип дома	Блочный
Раздельный санузел	1
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу и двор

В результате уточнения информации у представителя продавца по тел. +79683357723 (Мариня) было установлено, что внутреннее состояние отделки помещений данного объекта-аналога «Требуется капитальный ремонт», летние неотапливаемые помещения отсутствуют.

## Аналог №4

<https://lobnya.cian.ru/sale/flat/170190467/>
<https://lobnya.cian.ru/sale/flat/170190467/>

21 апр. 15:58

1 251 просмотр, 5 за сегодня

Платное

2-комн. квартира, 43,5 м²

Московская область, Лобня, Дёповская ул. 2А На карте

М. Савеловская, 45 мин. на транспорте

В избранное

Поделиться

Пожаловаться

Ипотека

от 14 475 ₽/мес

Оставить заявку

3 100 000 ₽

В ипотеку за 17 614 ₽/мес

Следи за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 905 700-82-34

+7 499 270-05-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

PRO

ID 9780

ЖК «Фили Град»

Выдаём ключи! Скидка до 15%.

Панорамные виды на Москва-реку и Москва-Сити, рядом Филизовский парк, Паркинг.

Тел.: (495) 357-83-87

Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК «Видный город»

Квартиры в светлом пригороде с видом на лес. В 6 км от МКАД, 10 мин. от м. Дачино. Ипотека от 5,75%. Выбери свой город!

Проектная декларация на рекламируемом сайте

11 фото

Общая

Жилая

Этаж

Построен

43,5 м²

29 м²

4 из 5

1970

Квартира в хорошем состоянии. Свободная продажа. Развитая инфраструктура: школа, детские сады, развивающие центры, магазины. Лесопарк. До платформы Депо 5 мин. пешком.

Общая информация

Балкон

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	2
Тип комнаты	Изолированная
Площадь комнат	15-14 м²
Этаж	4
Этажей в доме	5
Тип дома	Блочный
Раздельный санузел	1
Ремонт	Косметический
Вид из окон	Во двор

В результате уточнения информации у представителя продавца по тел. +74992700557 (Мария) было установлено, что внутреннее состояние отделки помещений данного объекта-аналога «Требуется косметического ремонта», площадь кухни – 6,0 кв.м.