

ООО "Эксперт"

295011, Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Сергеева-
Ценского, д. 4А
ОГРН: 1149102060910 от 10.10.2014 г.
ИНН/КПП: 9110003096 / 911001001
Эл. почта: yrzentr@mail.ru
Веб-сайт: www.vaishkrim.pf



ОТЧЁТ № 13/07-2019/2

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

295034 РЕСП. КРЫМ, Г. СИМФЕРОПОЛЬ, УЛ. КУЙБЫШЕВА, ДОМ 15, КВ. 101

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

23 АПРЕЛЯ 2018 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

13 ИЮЛЯ 2019 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ЛОПАТЮК ВЛАДИМИР ПАВЛОВИЧ



ОСЕНКА.МОВІ

г. Симферополь, 2019 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Основные факты и выводы	3
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Сведения об оценщике	5
1.4	Сведения о заказчике	5
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	5
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.7	Термины и определения	6
2	Описание Объекта оценки	8
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	8
2.2	Общая характеристика здания	8
2.3	Характеристика объекта оценки	8
3	Описание процесса, подходов и методов оценки	10
3.1	Этапы проведения оценки	10
3.2	Анализ наиболее эффективного использования	10
3.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	11
3.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	11
3.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	12
3.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	13
3.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	13
3.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	22
4	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	25
5	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	26
6	Документы оценщика	29

1 Общие сведения и выводы**1.1 Основные факты и выводы**

Основание для проведения оценки	Договор №13/07-2019/2 на проведение оценки от 13.07.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: трёхкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 65,9 м ² , расположенная по адресу: Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, дом 15, кв. 101.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Лопатюк Павел Романович
Сведения об имущественных правах	Право собственности
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано
Дата оценки	23 апреля 2018 года
Дата составления отчета	13 июля 2019 года
Дата (период) проведения оценки	13 июля - 13 июля 2019 года
Официальный курс доллара США на дату оценки	61,3222 руб./долл. США
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	3 497 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	3 497 000 (Три миллиона четыреста девяносто семь тысяч) рублей 57 000 (Пятьдесят семь тысяч) долларов США
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ Юдин В.С.

Отчёт утвердил руководитель: _____ Юдин В.С.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	3-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 65,9 м ² , расположенная по адресу: Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, дом 15, кв. 101.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	3-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 65,9 м ² , расположенная по адресу: Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, дом 15, кв. 101. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе отчета
Имущественные права на Объект оценки	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	. Обременения: Отсутствуют. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет государственной пошлины при оформлении наследства
Допущения, на которых основывается оценка	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Дата оценки	23 апреля 2018 года
Дата составления отчета	13 июля 2019 года
Дата (период) проведения оценки	13 июля - 13 июля 2019 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная компания "Эксперт"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1149102060910 от 10.10.2014
Юридический адрес организации	295011, Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Сергеева-Ценского, д. 4А
Адрес для корреспонденции	респ. Крым, г. Симферополь, ул. Сергеева-Ценского, д. 4а
Контактная информация	Телефон: , эл. почта: yzentr@mail.ru, веб-сайт: www.вашкрым.рф
Банковские реквизиты	ИНН 9110003096, КПП 911001001, р/с , к/с в , БИК
Сведения о страховании ответственности	№210001/18/04764/93250008 от 01.08.2018г.
Сведения об оценщике	
ФИО	Юдин Вячеслав Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	РАО, рег. №00957, №01004 от 24.04.2017.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	ФГБОУ ВО "Ивановский государственный химико-технологический университет" Диплом о профессиональной переподготовке № 372403813968 от 20.03.2017 Программа: Оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению Оценка недвижимости № 000135-1 от 19.09.2017 выдан ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Срок действия 06.04.2019-05.04.2020 Сумма 500 000 руб
Контактная информация	Телефон: 8978 259 75 37; эл. почта: yzentr@mail.ru
Место нахождения оценщика	295011, Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Сергеева-Ценского, д. 4А
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Эксперт" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

ФИО	Лопатюк Владимир Павлович
Паспортные данные	Паспорт серия 3914 номер 556298, выдан Федеральной миграционной службой 17.07.2014 г., к.п. 900-003, адрес регистрации Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Пехотинцев, д. 21

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- 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.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них». Таким образом, все расчёты Оценщик осуществлял без учёта НДС.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: РАО;

1.7 Термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2).

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).

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 (ФСО №7).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	295034 Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, дом 15, кв. 101
Объекты транспортной инфраструктуры	Нет информации
Обеспеченность обществ. транспортом	Нет информации
Объекты социальной инфраструктуры	Нет информации
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	1982
Возраст здания, лет	36
Срок службы, лет	
Группа капитальности	Нет информации
Остаточный срок службы, лет	
Физический износ, %	<p>%</p> <p>Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.</p> <p>Таким образом, $I (\%) = (2018 - 1982) / \times 100\% = 0\%$</p>
Кол-во этажей в здании	9
Тип/планировка здания	Панель
Материал стен	Панельные
Материал перекрытий	Железобетонные
Кол-во квартир на этаже	4
Кол-во подъездов в доме	6
Кровля	Плоская из рулонных материалов
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8983862>

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	3
Этаж	2

Общая площадь с учётом летних помещений, м²	Нет информации
Общая площадь без учёта летних помещений, м²	65,9
Жилая площадь, м²	39,3
Площадь кухни, м²	Нет информации
Вспомогательные помещения	Нет информации
Балкон/лоджия, площадь	Нет информации
Высота потолков	Нет информации
Состояние внутренней отделки	
Необходимые ремонтные работы	
Санузел	Нет информации
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: центральное (открытая система); холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: центральное; вентиляция: вытяжная вентиляция
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

3 Описание процесса, подходов и методов оценки

3.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

3.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

3.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. К. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

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

3.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

3.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

3.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Симферополь, Республика Крым, улица Куйбышева	Крым респ., Симферополь, ул. Донская, 41	Крым респ., Симферополь, ул. Бородина, 2	Крым респ., Симферополь, просп. Победы, 54	Крым респ., Симферополь, ул. Суходольная, 169
Площадь общая, м ²	72	72	75	65	64
Площадь кухни, м ²	10	9	нет данных	нет данных	8
Комнат	3	3	3	3	3
Тип дома	блочный	блочный	панельный	панельный	блочный
Год постройки	нет данных	нет данных	1980	нет данных	нет данных
Этаж/этажность	1/10	1/9	1/10	9/10	5/9
Состояние	нет данных	без ремонта	косметический	косметический	без ремонта
Балкон/Лоджия	1Б	1Б1Л	нет данных	нет данных	1Б1Л
Санузел	нет данных	1Р	нет данных	1Р	1Р
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Ангелина олеговна, ан собор (агентство)	Надежда григорьевна рыбальченко / херсонес	Id 11082187	Сабри мустафаев / парад недвижимости	Сергей валерьевич парфенов / херсонес
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_110_et_1636486012	https://www.cian.ru/sale/flat/204896404	https://www.cian.ru/sale/flat/211815635	https://www.cian.ru/sale/flat/212444257	https://www.cian.ru/sale/flat/209546961
Дата предложения	11.07.2019	12.07.2019	09.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Контакты продавца	9785866726	9787498432	9780603573	9787720636	9787498534
Цена предложения, руб.	3 900 000	3 950 000	4 200 000	4 200 000	4 150 000
Цена за 1 м ² , руб.	54 167	54 861	56 000	64 615	64 844

3.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Поправка на торг

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

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

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,98	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,98	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,97	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,99	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,94
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,97	0,94

Примечание:

* - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;

** - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Состав оцениваемых прав

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевую / Полную собственность.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,78	0,92	0,85

Примечания *:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).

2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.

3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.

4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Дата продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 30 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 30 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Тип дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,86	0,96	0,9
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные	0,52	0,71	0,61

Местоположение объекта

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, расположенных в других населенных пунктах с различным уровнем развития социальной, экономической и транспортной инфраструктуры, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки.

Этаж квартиры/Этажность дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
	на крайних этажах:			
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,89	0,96	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	1,01	1,03	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,8%	8,6%	6,1%

Примечание:

* - в многоквартирных малоэтажных домах мелкосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

* * - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться.

Общая площадь

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,826$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

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

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)		Корректировка к цене аналога (Ks) *
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,98
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,97
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,96
1,35	1,4	0,96

Площадь кухни

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5,5 до 8,5 кв.м.	0,94	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 8,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,03	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,01	1,05	1,03

Примечание:

*- Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Высота потолков

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) - определяются как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, класс качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся высотой потолка.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,02	1,04	1,03
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Удаленность от метро, ж/д станции

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся транспортной доступностью.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	В пределах 200 метров от станции метро и/или от остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 500 метров от станции метро и/или от остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях	0,93	0,99	0,96
в удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от остановок общественного транспорта	0,89	0,95	0,92

Вид из окон

Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартира с видом на внутренний двор или на тихую улицу			1,00
2	Квартира с видом на шумную близко расположенную улицу, автодорогу или железную дорогу	0,92	0,96	0,94
3	Квартира с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовая")	1,02	1,09	1,05

* - если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3/п.2

Санузел

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одной комнате)	0,96	0,98	0,97
3	Два санузла (два туалета, ванны или душевые)	1,01	1,05	1,03

Наличие лифта

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,95
2	Мусоропровод (отсутствие/наличие)	0,95	1,02	0,98

п.5.9.22. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170: "Временное прекращение пользования мусоропроводом допускается при обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей. В этом случае, необходимо сообщить о случившемся руководству организации по обслуживанию жилищного фонда и принять меры к немедленному устранению неисправностей. Срок устранения неисправностей - в течение суток".

Наличие балкона/лоджии

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,03	1,01
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,02	1,08	1,05
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (п.4 * п.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (п.1 * п.1)$

Доля площади балконов и лоджий в общей площади квартиры

На основе типовых проектов построенных ранее многоэтажных жилых домов и планов технической инвентаризации органов БТИ исследованы планировки квартир, имеющих в своем составе балконы и лоджии. Выявлено, что в домах, построенных до 1992 года, доли площадей балконов (лоджий) в общих площадях квартир (с балконами, лоджиями) в подавляющем большинстве случаев составляют от 5 до 9 %. В многоквартирных домах проектов более поздних лет эта доля увеличивается и сегодня в некоторых проектах достигает 20 - 22 %. Особенно эта тенденция выражена в домах с «видовыми» квартирами. Панорамный вид из квартиры на исторический район, море, реку, горы, парковую зону и другие красивые ландшафты и окружение делает такую квартиру более привлекательной для покупателей. Поэтому архитекторы и проектировщики стремятся использовать «видовое» местоположение, создавая проекты домов с индивидуальной архитектурой и планировкой квартир. Наличие балкона и/или лоджии в квартире такого дома позволяет усилить эффект «панорамности», усилить ощущение свежего воздуха, близости к природе.

На основе изучения типовых проектов и планов технической инвентаризации органов технической инвентаризации по объектам, построенным до 2018 года

№	Характеристики домов и квартир	Нижняя граница *	Верхняя граница **	Среднее значение
1	Квартиры в домах до 1917 года постройки			
	"Старый фонд"	0,03	0,05	0,04
2	Квартиры в домах до 1992 года постройки:			
2.1.	"Сталинки" (с 1935 до 1960 годов постройки, высота потолка 2,9 - 3,3 м., чаще всего: оштукатуренные стены, лепной декор, колонны, балконы различной формы)	0,04	0,08	0,06
2.2.	"Хрущевки", "Брежневки" и "Улучшенной планировки" проектов домов типовых серий	0,05	0,09	0,07
3	Квартиры в домах с 1992 года постройки			
3.1.	Регионы с центрами: Москва, Екатеринбург, Иркутск, Красноярск, Ставрополь.	0,04	0,12	0,08
3.2.	Регионы с центрами: Санкт-Петербург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Владивосток, Симферополь, Краснодар, Астрахань	0,06	0,17	0,11
3.3.	Регионы с центрами: Севастополь, Сочи, Ялта, Новороссийск, Евпатория, Туапсе и другие города Черноморского побережья России (Кавказа и Крыма)	0,06	0,28	0,16
3.4.	Регионы с центрами: Архангельск, Барнаул, Белгород, Волгоград, Воронеж, Иваново, Калининград, Казань, Кемерово, Киров, Курск, Липецк, Махачкала, Мурманск, Новгород, Нижний Новгород, Омск, Оренбург, Пенза, Пермь, Рязань, Самара, Саратов, Тверь, Томск, Тула, Ульяновск, Улан-Уде, Уфа, Хабаровск, Чебоксары, Челябинск, Чита, Ярославль	0,05	0,11	0,08
3.5.	другие регионы РФ	0,04	0,12	0,08

* - Нижняя граница - преимущественно 3-4 комнатные квартиры.

** - Верхняя граница - преимущественно 1 комнатные и "видовые" квартиры

Состояние объекта

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,09	1,14	1,11
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,09	1,06
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,89	0,93	0,91

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,03	1,05	1,04

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально количеству внесённых корректировок по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (S - M + 1) / ((N - 1) \times S + N), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;

- **S** – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

3.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д. 15, кв. 101	Симферополь, Республика Крым, улица Куйбышева	Крым респ., Симферополь, ул. Донская, 41	Крым респ., Симферополь, ул. Бородина, 2	Крым респ., Симферополь, просп. Победы, 54	Крым респ., Симферополь, ул. Суходольная, 169
Общая площадь, м ²	65,9	72	72	75	65	64
Цена предложения, руб.	-	3 900 000	3 950 000	4 200 000	4 200 000	4 150 000
Цена за 1 м ² , руб.		54 167	54 861	56 000	64 615	64 844
Поправка на торг						
Корректировка		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 042	46 632	47 600	54 923	55 117
Состав оцениваемых прав						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		46 042	46 632	47 600	54 923	55 117
Условия продажи						
Корректировка	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Скорректированная цена, руб./м ²		46 042	46 632	47 600	54 923	55 117
Дата продажи						
Корректировка	23.04.2018	11.07.2019	12.07.2019	09.07.2019	12.07.2019	12.07.2019
Скорректированная цена, руб./м ²		46 042	46 632	47 600	54 923	55 117
Тип дома						
Корректировка	панель	блочный	блочный	панельный	панельный	блочный
Скорректированная цена, руб./м ²		46 042	46 632	47 600	54 923	55 117
Местоположение объекта						
Корректировка	Респ. Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д. 15, кв. 101	Симферополь, Республика Крым, улица Куйбышева	Крым респ., Симферополь, ул. Донская, 41	Крым респ., Симферополь, ул. Бородина, 2	Крым респ., Симферополь, просп. Победы, 54	Крым респ., Симферополь, ул. Суходольная, 169
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

ООО "Эксперт"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб./м²		46 042	46 632	47 600	54 923	55 117
Этаж квартиры/Этажность дома	2/9	1/10	1/9	1/10	9/10	5/9
Корректировка		8%	8%	8%	2%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		49 725	50 363	51 408	56 022	55 117
Общая площадь	65,9	72	72	75	65	64
Корректировка		1,2%	1,2%	1,7%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Площадь кухни		10	9			8
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Высота потолков						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Удаленность от метро, ж/д станции						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Вид из окон		на улицу и во двор				
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Санузел			1Р		1Р	1Р
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Наличие лифта	есть					

ООО "Эксперт"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Наличие балкона/лоджии		1Б	1Б1Л			1Б1Л
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Состояние объекта			без ремонта	косметический	косметический	без ремонта
Корректировка		0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²
Скорректированная цена, руб./м ²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Наличие мебели						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 297	50 942	52 277	56 022	55 117
Общая валовая коррекция, %		9	9	10	2	0
Весовые коэффициенты		19%	19%	19%	21%	22%
Взвешенные значения		9 556	9 679	9 933	11 765	12 126
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.				53 058		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				3 496 522		
Затраты на согласование перепланировки, руб.				0		
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб.				3 496 522		

4 **Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости**

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

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	3 496 522	1,00	3 496 522
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			3 496 522

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 23 апреля 2018 г.

составляет (округлённо)

3 497 000 руб. (Три миллиона четыреста девяносто семь тысяч рублей),

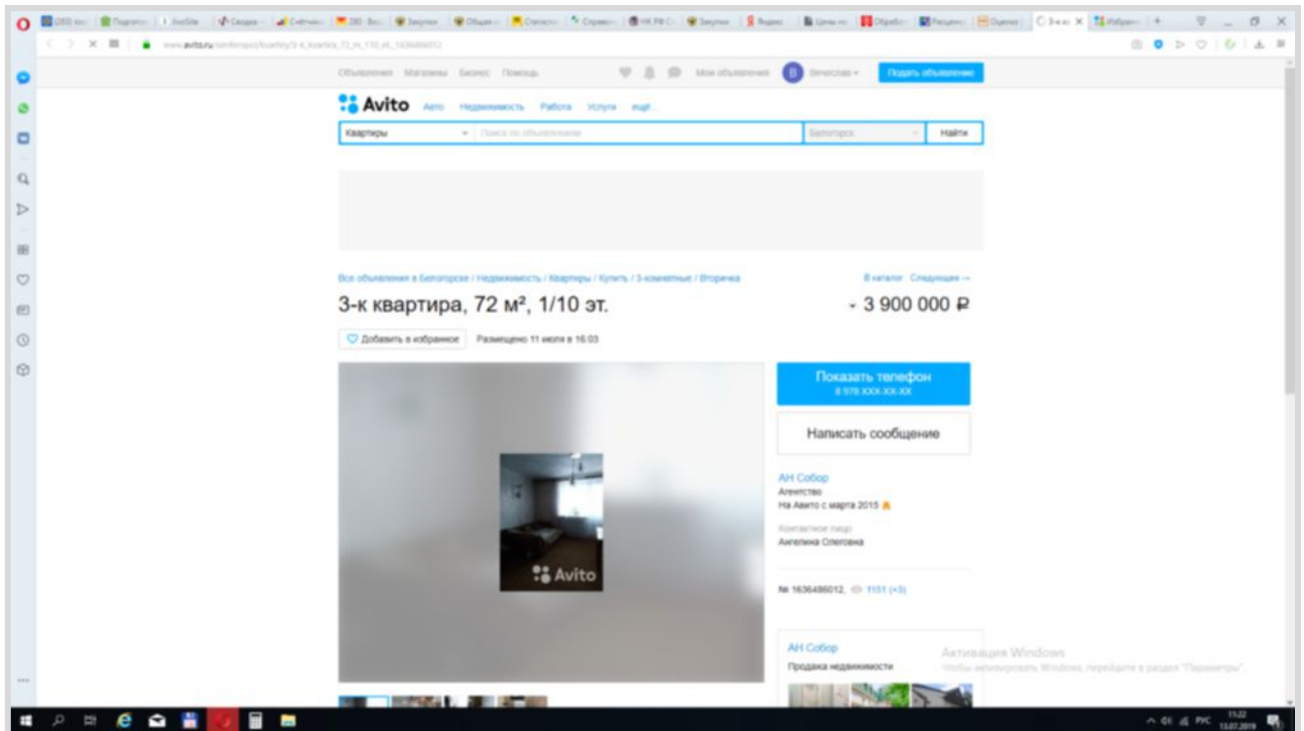
что по курсу Банка России на дату оценки (61,3222 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

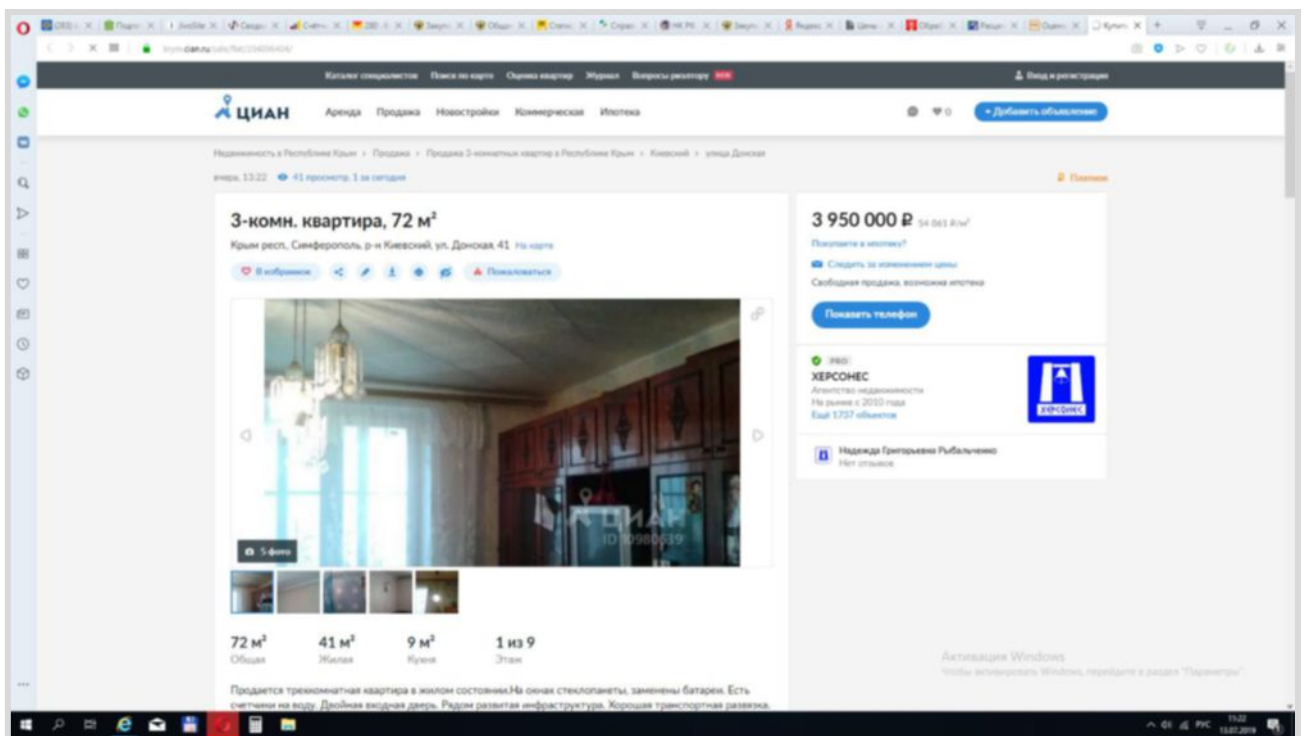
\$57 000 (Пятьдесят семь тысяч долларов США).

5 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_110_et_1636486012



Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/204896404>



Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/211815635>

Категория недвижимости: Продажа по карте. Оценки квартир. Живая. Выборы застройщика.

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Поднять и регистрация

Недвижимость в Республике Крым > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Республике Крым > Киевский > улица Бородина

9 июля 08:50 28 просмотров, 0 за неделю

3-комн. квартира, 75 м²

Крым респ., Симферополь, р-н Киевский, ул. Бородина, 2 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Показать карту

17 фото

4 200 000 Р 54 000 €/м²

Позвоните в агентство? Следить за изменением цены. Свободна продажа, возможна ипотека.

Показать телефон. Написать сообщение.

ID 11082187

75 м² 1 из 10 1980
Общая Этаж Пастухов

Срочная продажа 3-комнатной квартиры на ул. Бородина, 1/10, комнаты раздельные, 75м, лоджия. Квартира с хорошим качественным ремонтом, продаётся с мебелью и техникой. Вода по стоянку.

Активация Windows
Чтобы использовать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/212444257>

Категория недвижимости: Продажа по карте. Оценки квартир. Живая. Выборы застройщика.

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Поднять и регистрация

Недвижимость в Республике Крым > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Республике Крым > Киевский > проспект Победы

вчера, 14:42 3 просмотра, 0 за неделю

3-комн. квартира, 65 м²

Крым респ., Симферополь, р-н Киевский, просп. Победы, 54 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Показать карту

5 фото

4 200 000 Р 54 000 €/м²

Позвоните в агентство? Следить за изменением цены. Свободна продажа.

Показать телефон. Написать сообщение.

ИП: Парад Недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Есть 278 объявлений

Сайри Мустафин
Нет отзывов

65 м² 40 м² 9 из 10
Общая Жилая Этаж

Арт. 13400683. Вашему вниманию предлагается хорошая видовая 3-комнатная квартира улучшенной планировки в оживленном районе с развитой инфраструктурой мебель и техника остается в квартире.

Активация Windows
Чтобы использовать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог № 5 <https://www.cian.ru/sale/flat/209546961>

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценки квартир Живая Валерия репутация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Республике Крым Продажа Продажа 3-комнатных квартир в Республике Крым Киевский улица Суходольная

вчера, 01:00 3 просмотра, 0 закладки

3-комн. квартира, 64 м²

Крым респ., Симферополь, р-н Киевский, ул. Суходольная, 169 на карте

В избранное Поделиться в соц. сетях Показать карту

Панорама 10 фото

64 м² Общая 40 м² Жилая 8 м² Кухня 5 из 9 Этаж

Продается трехкомнатная квартира в Симферополе. Экологически чистый район. Рядом ботанический сад. Удобная транспортная логистика. Развитая инфраструктура. Звоните, оперативный поиск!

4 150 000 Р 64 644 руб/м²

Позвоните в агентство? Следить за изменением цены Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

ИПО: ХЕРСОНЕС Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Бюджет 1727 объявлений



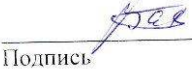
Сергей Валерьевич Парфенов Нет отзывов

Активация Windows Чтобы использовать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

11:40 14.07.2019

6 Документы оценщика

полис ООО Эксперт.pdf-00.jpg

0 1 2 7 0 0 9	
 <p>ПОЛИС № 210001/18/04764/9325008 страхования ответственности оценщиков «01» августа 2018 г.</p>	
<p>Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 31.08.2018г. (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «ЭКСПЕРТ», ОГРН 1149102060910, ИНН 9110003096, КПП 911001001
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Настоящий договор заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой) Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,15%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 500,00 (семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	0,00 %
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	V по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; V одновременно: <input type="checkbox"/> рассроченным платежом 1-ый страховой взнос в размере _____ в срок до _____ 2-ый страховой взнос в размере _____ в срок до _____
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «02» августа 2018г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «01» августа 2019г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 31.08.2018г., 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
ООО «Оценочная компания «ЭКСПЕРТ» 297406, РФ, Республика Крым, г. Евпатория, пр. Победы, 73а, оф. 24 ОГРН 1149102060910 ИНН 9110003096 ИНН 9110003096 КПП 911001001 р/с 40702810042600100376 в РИКБ к/с 30101810335100000607 в отделении Банка России по Республике Крым, БИК 043510607	ООО СО «ВЕРНА» Лицензии на осуществление страхования СИ № 3245 от 17.09.2015г. и СЛ № 3245 от 17.09.2015г., 350015, Россия, г. Краснодар, ул. Новозуточная, д. 40; ИНН 7723011286, ОГРН 1027700136265; БАНК ООО КБ «ГТ банк», г. Майкоп р/с 40701810800020006535, к/с 3010181080000000750, БИК 047908750
 Подпись	Чередниченко Л.А. м.п.
	 Подпись
	Хроников В.Е. м.п.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000135-1

« 19 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Юдину Вячеславу Сергеевичу

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

от « 19 » сентября 20 17 г. № 9

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » сентября 20 20 г.



диплом оценщика Юдин.pdf-00.jpg



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ивановский государственный химико-технологический университет»
Институт дополнительного профессионального образования

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

372403813968

Документ о квалификации

Регистрационный номер
029-2017

Города
Иваново

Дата выдачи
20.03.2017

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Юдин
Вачеслав Сергеевич**

с 22 августа 2016 г. по 20 марта 2017 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

Институте дополнительного профессионального образования ИХТУ

по дополнительной профессиональной программе

«Оценка собственности:

оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

20 марта 2017 г. аттестационной комиссии

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки собственности:

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.
Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

ПОЛИС № 286/2019/1
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Симферополь

"02" апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Крымская первая страховая компания", именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице ведущего специалиста Новикова Елены Сергеевны, действующего на основании доверенности № 488 от 27.08.2018г., с одной стороны, и Даниловой Паталии Евгеньевны, именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "02" апреля 2019 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от «07» сентября 2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Саморегулируемая Организация Региональная Ассоция Оценщиков.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 06.04.2019г. и действует до 24 часа 00 минут 05.04.2020г. (москowsкое время). Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	500 000,00 руб (пятьсот тысяч рублей ровно)
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:	2225,00 руб (Две тысячи двести двадцать пять рублей ровно) <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку подлежит уплате до "05" апреля 2019 г.;
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	Настоящий Полис является неотъемлемой частью договора 286/2019 от «02» апреля 2019 г.
11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 07.09.2015. Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от "02" апреля 2019 г.

<p>Страхователь</p> <p>Правила вручены Страхователю Юдин В.С.</p> <p>_____/Юдин В.С./ (подпись)</p>	<p>Страховщик ООО «КПСК»</p> <p>Должность ведущий оценщик _____ Новикова Е.С./ М.П.</p> 
---	--