



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «РУСОЦЕНКА»

/М.А. Мокеев/
05 июня 2025 г.

ОТЧЕТ № 25/0425211772

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости –
квартиры №103, расположенной по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр
Керамик, ул Свободы, д 8

ЗАКАЗЧИК: АО «ТБанк»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Русоценка»

Дата оценки: 05 июня 2025 г.

Дата составления Отчета: 05 июня 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку	5
2. Применяемые стандарты оценки	6
3. Допущения при проведении оценки объекта оценки	7
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики	11
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	13
8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	18
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	21
9.1. Методика оценки объектов недвижимости	21
9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости	22
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	22
11. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки	29
12. Согласование результатов оценки	31
13. Заключение о стоимости объекта оценки	31
14. Декларация качества (заявление о соответствии)	31
14. Список литературы	32
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам	33
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика	37
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы	43

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к отчету об оценке № 25/0425211772 от «05» июня 2025 г.

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № Н87/68708ДГ от 01.06.2022 г., эксперты ООО «Русоценка» произвели определение рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8, кв 103.

Оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта была произведена по состоянию на «05» июня 2025 года.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности СРОО «Экспертный совет».

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

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

Величина рыночной стоимости объекта оценки	6 940 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей
Величина ликвидационной стоимости объекта оценки	5 899 000 (Пять миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей

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

С уважением,

Генеральный директор



Мокеев М.А.

Основные факты и выводы

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № Н87/68708ДГ от 01.06.2022 г.
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Квартира №103, расположенная по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Зарегистрированные права	Собственность 50:50:0020303:1365-50/015/2019-6 13.03.2019
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона 50:50:0020303:1365-50/015/2019-7 13.03.2019
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	6 940 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	6 940 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость объекта оценки	5 899 000 (Пять миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
Дата проведения оценки	05.06.2025
Дата составления отчета	05.06.2025

Оценщик



Т.В. Сургаева

1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Квартира №103, расположенная по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Квартира №103, расположенная по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892 Заказчик оценки подтвердил, что информация, представленная в указанных выше документах, соответствует известным ему фактам, не противоречит действительности, отражает истинную информацию об объекте и его характеристиках.
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность 50:50:0020303:1365-50/015/2019-6 13.03.2019
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Ипотека в силу закона 50:50:0020303:1365-50/015/2019-7 13.03.2019 Ограничения (обременения) прав: не учитываются. При предполагаемом использовании результатов оценки не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Предоставление отчета в суд
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Требования по определению в дополнение к рыночной и ликвидационной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Иные расчетные величины стоимости	Не рассчитываются
Дата оценки	05.06.2025
Осмотр объекта	Не проводился. Все и документы предоставляются Заказчиком объекта оценки.

Параметр	Значение
Срок проведения оценки	05.06.2025
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 3. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже. 4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда. 5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект оценки перейдет «из рук в руки» по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. Иные допущения указываются по тексту Отчета.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма отчета	Письменная на русском языке на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. Применяемые стандарты оценки

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее

значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является: Стандарты и правила НП СРОО «Экспертный совет».

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611,), а также Стандартами и правилами НП СРОО «Экспертный совет».

3. Допущения при проведении оценки объекта оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, именуемые далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Нижеперечисленные допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Отчет об оценке объекта оценки подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик допускает, что сведения, содержащиеся во всех материалах и документах, предоставленных Заказчиком, являются достоверными.
2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Объект оценки, по предположению оценщика не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т. д.) по объекту оценки.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.
6. Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена от Заказчика. Оценщик не несет ответственности за достоверность данной информации и не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Оценщик ООО «Русоценка» не проводил полномасштабную техническую экспертизу объекта оценки и в процессе работ опирался на информацию, представленную Заказчиком.
8. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
10. Оценка производится без учета ограничений (обременений) прав на объект оценки со стороны третьих лиц.
11. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
12. Характеристики объекта оценки, указанные в предоставляемых на оценку документах, идентичны характеристикам на дату оценки.
13. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
14. Информация о собственнике оцениваемого объекта получена от Заказчика либо определена на основании предоставленных документов и считается достоверной.
15. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
16. Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.
17. Оценщики приводят обзорные материалы (фотографии) по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.
18. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
19. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
20. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не

ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

21. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

22. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

23. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

24. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

25. В соответствии с Заданием, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы предоставляются Заказчиком объекта оценки. Также, в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, Заказчик оценки (или правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо) подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Оценщик принимает допущение: описание состояния объекта принимается как «Требуется косметического ремонта». Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

26. В случае уточнения и изменения исходной информации о характеристиках оценки, стоимость, определенная в Отчете, подлежит пересчету, а Отчет – отзыву.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	АО «ТБанк»
Реквизиты заказчика	ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26, Москва, 127287 Россия ИНН/КПП 7710140679 / 771301001, ОГРН 1027739642281 от 28 ноября 2002 г.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Сургаева Татьяна Викторовна
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 582400059581 от 31.05.2014 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № в реестре 1507 от 12.11.2014г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041169-1 от 10.07.2024 г. по направлению: «Оценка недвижимости».
Степень участия в проведении оценки	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15

	Страховой полис №0991R/776/51076/24, на страховую сумму 5 000 000 руб. Срок действия страхового полиса: с 02 декабря 2024 г. по 01 декабря 2025 г.
Стаж в оценочной деятельности	с 2014 г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» с 01.04.2019 г.
Место нахождения оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Почтовый адрес оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Адрес электронной почты:	tsurgaeva@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 103)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Фактический и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, р/с 40702810342030000204, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50253/25 от 09.04.2025, действующий с 01.05.2025г. по 30.04.2026г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Сургаева Татьяна Викторовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Данные заказчика	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	«Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.	Проведение корректировок при расчетах

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 23.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111263900 Заказчик оценки подтвердил, что информация, представленная в указанных выше документах, соответствует известным ему фактам, не противоречит действительности, отражает истинную информацию об объекте и его характеристиках.
--	---

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Квартира №103, расположенная по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8.

Источник: данные документов, предоставленных Заказчиком

Сведения об износах и устареваниях

Информация о износах и устареваниях не предоставлены.

Общая информация о местоположении

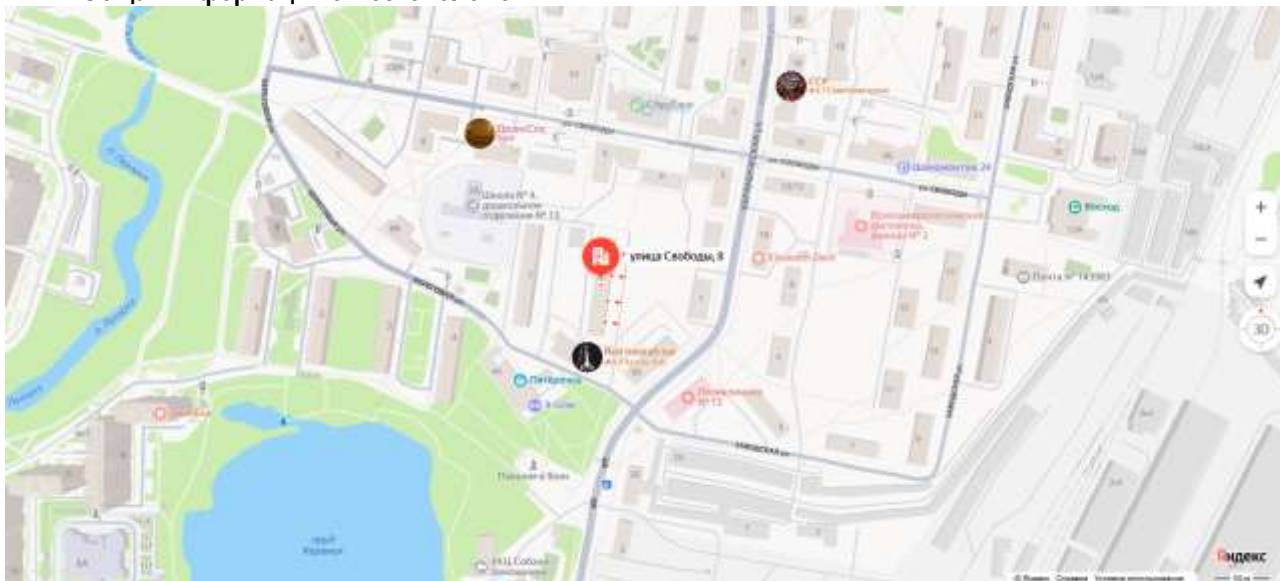


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 8. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8
Интенсивность движения транспорта около объекта	Умеренная
Близость к остановке общественного транспорта	243 м. Автобусная остановка
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Социальная инфраструктура	Развитая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Школа, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптеки
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Таблица 9. Описание объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Наименование	Квартира	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892
Назначение	Жилое помещение	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892
Общая площадь, кв. м.	55,3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892
Этаж расположения	8/9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892
Кадастровый номер	50:50:0020303:1365	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892
Правообладатель	Физическое лицо	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

		25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892
Вид права	Собственность 50:50:0020303:1365-50/015/2019-6 13.03.2019	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892
Ограничения и обременения	Ипотека в силу закона 50:50:0020303:1365-50/015/2019-7 13.03.2019	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892
Год постройки	н/д	-
Коммуникации	водопровод, канализация, отопление, горячее/холодное водоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
Стены	Панельные	Информация предоставлена Заказчиком
Техническое состояние	Удовлетворительное	Информация предоставлена Заказчиком
Состояние отделки	Современный ремонт	Информация предоставлена Заказчиком
Физический износ	н/д	

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

1. Анализ представленных документов позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах.
2. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

3. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.

4. Объём строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее. При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г. Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г.

Высоким остаётся рост оборота общественного питания, который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

8. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году 10,34% г/г (10,35% г/г на 21 апреля). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до

+7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

9. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за апрель 83,3 рублей за \$, что на 3,1% крепче марта (86,1 руб., в феврале 92,82 руб.).

10. На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%.

В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей.

В 1 квартале 2025 года продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г).

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости; субъекты рынка; процессы функционирования рынка; механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость: многоквартирные жилые дома, квартиры в них; индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса; здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения: культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

В свою очередь, группы разделены на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой квартиру, предназначенную для личного проживания.

Обзор рынка объекта оценки

В 2024 году новостройки подорожали на 9,2%, вторичное жилье — на 4,2%. Это в пределах официальной инфляции — 9,52%.

В октябре 2024 года Центробанк повысил ключевую ставку до рекордных 21%, и средняя рыночная ставка по ипотекам достигла почти 30%. В марте 2025 года она держится около 28%.

В таких условиях объемы выдачи ипотек снизились: за 2024 год выдали 1,3 млн жилищных кредитов на 4,9 трлн рублей. Это более чем в полтора раза хуже значений 2023 года. Начало 2025 года не обнадеживает: по итогам февраля объем кредитования составил 538,6 млрд рублей — падение год к году на 47,8%.

При этом обвала цен не произошло, рынок скорее стагнирует. За первые два месяца 2025 года рынок первичного жилья подешевел на 0,6%, вторичный подорожал на 1,4%. Еще такая динамика говорит, что цены на вторичное жилье приближаются к первичному.

В России снижается ввод жилья. По данным Росстата, в январе текущего года он уменьшился почти на 10% в годовом выражении. Несмотря на снижение продаж и увеличение нераспроданных площадей в новостройках, застройщики продолжают держать цены на высоком уровне.

В феврале 2025 года объем нераспроданного строящегося жилья по всей России достиг 77,7 млн кв. м, или 68% от общего объема проектов. За год показатель увеличился на 12%: в феврале 2024 года он составлял 69,4 млн кв. м, или 66% от общего объема жилищного строительства.

В связи со снижением спроса после сокращения господдержки вывод большого объема площадей на рынок может стать причиной избыточного предложения. По данным аналитического центра «Дом.РФ», в 2024 году продажи новостроек в России сократились на 22%, до 26,7 млн кв. м. Кроме того, отмечают в ЦБ, надо учитывать экспозицию в уже сданных проектах: 26% площадей к моменту сдачи дома в эксплуатацию остаются нераспроданными. В связи с чем, цены корректируются, застройщики открыты к скидкам.

На вторичном рынке, который во многом повторяет рынок новостроек, сейчас намечается иная тенденция. Здесь стоимость квадрата растет. Идет выравнивание разрыва цен. На это еще уйдет какое-то время, потому что рынок новостроек раздувался не один год.

Однако на вторичном рынке также есть разница между стоимостью в объявлении и реальной ценой, которую платят покупатели. В марте 2024 года средняя стоимость квадратного метра в России составляла 96,5 тысячи рублей. Но этот же показатель на вторичном рынке среди выставленной на продажу недвижимости равнялся уже 122,5 тысячи рублей.

С точки зрения покупателей — это хорошая тенденция. Россияне могут совершить более выгодную сделку на улучшенных условиях. Если есть сбережения, а финансовые возможности позволяют оформить ипотеку, то сейчас отличная возможность войти в рынок.

На фоне высоких ипотечных ставок по рыночной ипотеке спрос сместился в сторону квартир с наиболее дешевой стоимостью квадратного метра, нередко продающихся с дисконтом. Выбирая между квартирой с ремонтом, но меньшей площади, и той, что требует ремонта, но имеет большую квадратуру, россияне вновь стали чаще делать выбор в пользу второго варианта.

Источник информации: <https://blog.domclick.ru/>.

Таблица 10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание	Ссылка на объявление
Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Керамик мкр, улица Свободы, 5	50	6 800 000	136 000	Трешка под ремонт! 50,1 м2 Тихий зеленый район, со всей инфраструктурой. Отличная транспортная доступность. Станции метро в пешей десятиминутной доступности. Один взрослый собственник! Полная стоимость в договоре! Свободная продажа!, 15 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/313022057
Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Керамик мкр, улица Свободы, 3	58	7 000 000	120 690	Просторная благоустроенная квартира. Состояние хорошее. Тихий, зеленый двор. Отличная инфраструктура района: рядом школа, детский сад, бассейн, школа искусств. До станции МЦД Ольгино 10 мин.пешком., 18 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/317672445
Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Керамик мкр, улица Свободы, 1	58,2	7 350 000	126 289	Продается уютная трехкомнатная квартира на седьмом этаже в старейшем тихом районе города со сложившейся развитой инфраструктурой. В 10-ти минутах пешком от дома две станции МЦД-4, от которых до ближайшего метро Нижегородская можно доехать за 20-25 минут.В районе есть всё необходимое для комфортной жизни. Рядом с домом школа и детский сад. Аптека, поликлиника, почта, магазины и супермаркеты (т.ч. сетевые, такие как Пятерочка и Магнит) расположены в пешей доступности. Недалеко расположен местный дом культуры Восход с внушительными колоннами, внутри которого, располагаются различные творческие секции и кружки по направлениям: театр, музыка, спорт, подготовка к школе и многое другое. В районе есть бассейн и хороший спортивно-оздоровительный комплекс для занятий спортом: футбольный стадион, каток, воркаут площадка, баскетбольное поле. В 5-ти минутах от дома расположен пруд Керамик, который был очищен и облагорожен в 2024 году. В пешей доступности расположены несколько парков: бол ..., 27 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/314682721
Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Керамик мкр, улица Свободы, 3	56	6 500 000	116 071	продается просторная трехкомнатная квартира в пешей доступности от мцд Ольгино.Рядом школа, детсад,бассейн,стадион,школа искусств,ДК и много разных магазинов.Очень хорошая транспортная доступность.До мцд Ольгино 7 минут пешком быстрым шагом.Вокруг много зелени.Квартира под ремонт в цене это учитывается.Без торга,цена окончательна., 5 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/317119160
Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Керамик мкр, улица Свободы, 8	48	6 990 000	145 625	Продается трехкомнатная квартира в тихом, спокойном месте в пешей доступности от МЦД-4 "Ольгино" и 30 минут до центра Москвы. Очень удобная транспортная доступность до м. Новокосино, Некрасовка 20-30 минут. Квартира находится на третьем этаже. Состояние жилое. Можно сделать ремонт для себя и есть очень интересные решения для перепланировки, которую можно узаконить. Из спальни выход на лоджию. Во дворе очень спокойно, есть места для парковки. Рядом множество магазинов, фитнес, бассейн, школы, дет сады. Очень хорошие соседи. Квартира в собственности одной семьи. Вся история квартиры прозрачна. Все подробно расскажу. Свободная продажа, никто не зарегистрирован, никто не проживает. Быстро организую просмотр., 34 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/312029195

Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Керамик мкр, улица Свободы, 9А	51,3	7 400 000	144 250	Продается трехкомнатная квартира в Балашихе, микрорайон Керамик, по адресу: улица Свободы, 9А. Общая площадь квартиры составляет 51.3 кв. м, жилая площадь — 34.1 кв. м. Кухня площадью 6.2 кв. м. Квартира находится на 3 этаже 9-этажного панельного дома 1974 года постройки. Окна выходят во двор. Квартира без ремонта, полностью демонтированы старые покрытия, что дает вам возможность сделать все на свой вкус и воплотить любые дизайнерские идеи. В квартире одна лоджия и отдельный санузел. Дом оборудован пассажирским лифтом, пандусом и мусоропроводом. Парковка наземная, всегда можно найти место для автомобиля. В шаговой доступности от дома находятся школы и детские сады, что особенно удобно для семей с детьми. Рядом расположены клиники и магазины, обеспечивая все необходимое для комфортной жизни. До станции метро Ольгино всего 11 минут пешком, поэтому можно быстро добраться до центра города. Квартира продается от собственника. Все документы готовы к сделке. Юридически чистая, без обремене ..., 23 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/318032681
Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Керамик мкр, улица Свободы, 9А	52,1	8 900 000	170 825	Продаётся просторная 3-комнатная квартира общей площадью 52.1 кв.м в городе Балашиха, микрорайон Керамик, улица Свободы. Планировка включает три комнаты площадью 11.1, 7.9 и 14.5 квадратных метров соответственно, кухню размером 6.2 кв.м, удобную прихожую и санузел. Квартира расположена в районе с развитой инфраструктурой: вблизи находится МЦД Д-4, школа и детский сад в пешей доступности. До ближайшей станции метро Новокосино всего около 20 минут. Отличный вариант для семей с детьми и тех, кто ценит комфорт и удобство расположения жилья. Объект предлагается одним собственником, находящимся в собственности более трех лет, что позволяет избежать сложностей с оформлением сделки. Возможен торг. Приглашаем ознакомиться с квартирой и оценить все преимущества проживания в данном месте лично., 31 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/315462389
Среднее значение			137 107		
Минимальное значение			116 071		
Максимальное значение			170 825		

8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, аналитических источников и интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента (Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок эксплуатации	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Уровень отделки квартиры	0,06
6	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,05
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Развитость инфраструктуры	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Транспортная доступность	0,04
11	Этаж	0,04
12	Состояние отделки	0,04
13	Передаваемые права	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Площадь кухни	0,03
16	Высота потолка	0,03
17	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Типичный срок эксплуатации	0,02
20	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
21	Архитектурный облик дома	0,02
22	Видовые характеристики квартиры	0,02
23	Количество санузлов	0,02

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», к приведенному списку следует добавить поправку на торг, передаваемые права, время предложения (сделки).

Проанализировав приведенные списки ценообразующих факторов, оценщик пришел к выводу, что в рассматриваемом сегменте с учетом характеристик объекта оценки, имеющихся данных по объекту оценки, а

также характеристик подобранных потенциальных аналогов (см. предыдущий раздел) учитывать следует следующие ценообразующие факторы:

Параметры сделки:

- **Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 324. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	3,2%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	2,9%	7,6%
3. Массовое современное жилье	4,3%	2,2%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	2,2%	6,6%

- **Корректировка на изменение цен во времени** - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов.

- **Корректировка на условия финансирования сделки**, особые условия предложения, период предложения. Данные факторы не ограничены диапазонами и зависят от конкретных условий финансирования, предложения и периода.

Параметры местоположения: Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данные показатели имеют следующие значения:

Таблица 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81	0,85
Окраины городов, промзоны	0,75	0,72	0,79

Параметры физических характеристик:

Материал стен. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 122. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91	0,94
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72	0,76

Этаж расположения. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

- Критерием оценки **физического состояния здания** и его конструктивных элементов является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения его потребительских качеств. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	0,71	0,78

- на состояние отделки

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

Наличие дополнительных компонент стоимости (оборудование, мебель и пр.)

Наличие в объекте недвижимости необходимого для эксплуатации оборудования и мебели может значительно повлиять на стоимость объекта. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,93	0,92 - 0,95

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

9.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной и ликвидационной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной и ликвидационной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива

непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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 её 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 и жилые помещения).

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной и ликвидационной стоимости исследуемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

Согласно п. 22г ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади объекта недвижимости, что является типичным для рынка недвижимости (см. выводы из Анализа рынка).

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

В соответствии с п.11 г) ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Для расчетов Оценщиком использованы наиболее близкие к объекту оценки аналоги. Так же не использованы аналоги, стоимость которых значительно отличается от средних значений, т.к. такие объекты могут обладать скрытыми недостатками и преимуществами, значительно влияющими на стоимость. В связи со значительными отличиями, Оценщик использовал лишь часть объекта аналога, наиболее близких к объекту оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние помещений или наличие/отсутствие мебели). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем. Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 10. Информация об объектах-аналогах¹

Цены и поправки	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, ул. Свободы, 8	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, ул. Свободы, 9А	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, ул. Свободы, 3	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, ул. Свободы, 1
Цена предложения в руб	6 990 000	8 900 000	7 000 000	7 350 000
Общая площадь квартиры	48,00	52,10	58,00	58,20
Количество комнат	3	3	3	3
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные
Планировка	типовая	типовая	типовая	типовая
Этаж квартиры/этажность	3/9	5/9	4/9	7/9
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие мебели	нет	есть	есть	есть
Источник ценовой информации	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/312029195/	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/315462389/	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/317672445/	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/314682721/
Цена за 1 кв. м.	145 625	170 825	120 690	126 289
Дата предложения	июнь 2025 г.	май 2025 г.	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.

Источник: данные участников рынка

¹ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i$$

где:

$Ц_{ЕПi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

$Ц_{ЕДН}$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕДН}^{(1)} * K^{1,2,...,i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

Обоснование корректировок

1.Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка на торг применена в размере –5,2% в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 324. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	3,2%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	2,9%	7,6%
3. Массовое современное жилье	4,3%	2,2%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	2,2%	6,6%

2.Корректировка на условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору не применяется.

3.Корректировка на условия продажи (особые условия)

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

4.Корректировка на время продажи

Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не применялась.

5. Корректировка на физическое состояние дома

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,86	0,84 0,88
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	0,71 0,78

6. Корректировка на материал стен

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 122. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95 0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91 0,94
1. Старый фонд		
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83 0,86
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72 0,76

7. Корректировка на площадь

Корректировка по данному фактору не применялась.

8. Корректировка на этаж расположения

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Таблица 189. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91 – 0,93
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,88	0,86 – 0,91

9. Корректировка на качество отделки

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояние отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90

10. Корректировка на наличие мебели

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0.93	0.92 0.95

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Средневзвешенная стоимость объекта оценки определяется методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

- B_i – вес i -го объекта-аналога;
- K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;
- K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;
- BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
- n – количество объектов-аналогов;
- m – количество корректировок.

Стоимость оцениваемого объекта определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} \cdot K^* \cdot S_{об},$$

где:

- $C_{об}$ – стоимость Объекта оценки, руб.;
- $C_{1 кв. м}$ – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;
- $S_{об}$ – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8, кв 103	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, ул. Свободы, 8	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, ул. Свободы, 9А	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, ул. Свободы, 3	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, ул. Свободы, 1
Цена предложения в руб		6 990 000	8 900 000	7 000 000	7 350 000
Общая площадь квартиры кв.м	55,3	48,00	52,10	58,00	58,20
Количество комнат	3	3	3	3	3
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные	панельные
Планировка	типовая	типовая	типовая	типовая	типовая
Этаж квартиры/этажность дома	8/9	3/9	5/9	4/9	7/9
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие мебели		нет	есть	есть	есть
Источник ценовой информации		https://balashikha.cian.ru/sale/flat/312029195/	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/315462389/	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/317672445/	https://balashikha.cian.ru/sale/flat/314682721/
Цена за 1 кв. м.		145 625	170 825	120 690	126 289
Дата предложения		июнь 2025 г.	май 2025 г.	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.
Поправка на торг		-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%
Скорректированная стоимость в руб		138053	161942	114414	119722
Поправка на дату предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость в руб		138053	161942	114414	119722
Поправка на физическое состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		138053	161942	114414	119722
Поправка на материал стен		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		138053	161942	114414	119722
Поправка на этажность		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		138053	161942	114414	119722
Поправка на качество внутренней отделки		0,0%	-7,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		138053	150606	114414	119722
Поправка на наличие мебели		0,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость в руб		138053	143076	108693	113736
Абсолютная величина валовой корректировки, %		5,2%	17,2%	10,2%	10,2%
Вес аналога		0,88	0,60	0,76	0,76
Весовой коэффициент аналога		0,29	0,20	0,25	0,25
Скорректированная цена продажи руб / кв.м.	125 426				
Скорректированная цена продажи квартиры	6 936 057	рублей	или округленно:	6 940 000	

11. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчета необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заемщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределенную дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов - от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причем в расчетах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путем оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчетам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

В данном отчете ликвидационная стоимость рассчитывалась с применением методики, получившей свое название по фамилии автора – методика Лейфера.

Согласно методике Лейфера² зависимость между временем экспозиции и ценой продаж выражается формулой:

$$T = \frac{G(L - a)}{b - L},$$
$$G = \frac{b - 1}{1 - a}.$$

где: a – безразмерное значение минимальной цены, по которой объект может быть выставлен на продажу;

b – безразмерное значение верхней границы цены на определенном сегменте рынка.

Параметры a , b и G зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения в зависимости от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Если рынок менее активен, нижняя граница смещается в сторону меньших значений. Действительно, снижение активности обусловлено уменьшением спроса и, соответственно, снижением количества покупателей, приходящих на рынок в заданном интервале времени (периоде экспозиции). В этом случае наилучшая цена покупки в среднем снижается. Поэтому параметры формулы для различных сегментов рынка устанавливаются отдельно.

Однако более удобной является формула представления вышеуказанной зависимости, в которой в качестве аргумента выступает безразмерное время:

$$L(t) = \frac{(bt + aG)}{t + G}.$$

Функция $L(t)$, связывающая безразмерное значение наиболее вероятной цены сделки с безразмерным временем экспозиции, называется кривой ликвидности или L-кривой.

Использование предложенной модели позволяет ограничить необходимую информацию о рынке всего двумя параметрами: параметром a , который характеризует минимальную цену, по которой недвижимость будет продана практически «мгновенно», и параметром b , отражающим цену, выше которой объект продать практически невозможно; t – безразмерное время, определяемое как отношение заданного времени экспозиции к типичному времени экспозиции (отвечающему стандартной продаже в условиях конкурентного рынка).

Проведенный опрос экспертов, подкрепленный результатами статистического моделирования и анализом фактических данных о продажах объектов недвижимости, приводит к следующим значениям параметров a и b в зависимости от класса объектов и соответственно их ликвидности.

² Статья Л.А. Лейфера «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» в журнале «Имущественные отношения в РФ» № 4(55), 2006 г.

Таблица 14

Объекты недвижимости	a	b
Жилая недвижимость, жилые дома, коттеджи	0,85	1,1
Административные помещения, офисы	0,8	1,15
Производственные помещения, цеха	0,55	1,25
Сельскохозяйственные постройки	0,4	1,3

Расчет ликвидационной скидки методом, предложенным Л.А. Лейфером, представлен в таблице.

Таблица 15

Параметр	Значение	Примечание
Тл	1	ликвидационный период, мес.
Тр	6	рыночный маркетинговый период, мес.
t	0,17	уменьшение времени экспозиции (Тл/Тр)
a	0,85	минимальная стоимость
b	1,10	максимальная стоимость
G	0,67	$(b-1)/(1-a)$
L	0,90	$(b*t+a*G)/(t+G)$
Ликвидационная скидка	10%	$(1-L)*100\%$

Таким образом, ликвидационная скидка, найденная по методу Лейфера, равна 10%.

Так как при расчетах ликвидационной стоимости учитывались также дополнительные расходы банка связанные с реализацией объекта, к данной величине прибавляется также вознаграждение риэлтору, вознаграждение прочим специалистам, задействованным в процессе оценки и административные издержки. Итоговый расчет скидки приведен ниже:

Таблица 16

Параметр	Значение	Примечание
Ликвидационная скидка	10%	рассчитана по методу Лейфера
Вознаграждение риэлтору за реализацию объекта залога	2%	по данным агентств недвижимости
Вознаграждение оценщику, консультанту и пр. специалистам, задействованным в процессе реализации объекта залога	2%	по данным агентств недвижимости
Административные издержки, связанные с реализацией (гос. пошлина, сборы и пр.)	1%	по данным агентств недвижимости
Итоговая величина ликвидационной скидки	15%	

Следовательно, ликвидационная стоимость объекта составила **5 899 000 (Пять миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей.**

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной и ликвидационной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках подхода, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	
Квартира №103, расположенная по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8	6 940 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч)	Не применялся	Не применялся	6 940 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч)

13. Заключение о стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной ликвидационной стоимости Объекта оценки по состоянию составляет округленно:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
Квартира №103, расположенная по адресу: Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8	6 940 000 (Шесть миллионов девятьсот сорок тысяч)	5 899 000 (Пять миллионов восемьсот девяносто девять тысяч)

Оценщик



Т.В. Сургаева

14. Список литературы

При определении рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
3. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

[illegible]

34

Аналог 3

Купить трехкомнатную квартиру 58м² ул. Свободы, 3, Балашиха, Московская область, мкр. Железнодорожный (Кера...

7 000 000 Р

Ссылка на новостную статью

Предложить цену

Попросить помощи

Ипотека

Цена за метр 120 690 руб/м²

Уровень цены

Ипотека

Попросить помощи

Написать

Вот что вы можете сделать

Дмитрий Шумилин

Бухаринский парк от ГИЖ

Квартиры с отдельной в.м. «Бухарин» с панорамным остеклением и террасами

Продаётся 3-комн. квартира, 58 м²

Московская область Балашиха мкр. Железнодорожный Улицы: ул. Свободы 3 Не чистая

А, Московская область 33 км от МКАД, Я, Королевское шоссе 13 км от МКАД, В, Опытно- 31 км, С, Ручьи 31 км, Д, Железнодорожный 3 км

Сравнить

18 фото

58 м²

30 м²

6 м²

4 м²

Смотреть фото

Просторная благоустроенная квартира. Состояние отличное. Чистый, зеленый двор. Отличная инфраструктура района: детский сад, бассейн, школа, поликлиника. До станции МЖД Опытно 10 минут пешком.

Напишите автору

Свяжитесь с автором

Вопрос автору

Сайт автора

или укажите свой телефон

Попросить помощи

О квартире

О доме

Попросить помощи

Тип дома	Этажность	Под.клетка	1070
Жилая площадь	58 м²	Многоквартирный	Да
Жилая площадь	30 м²	Многоквартирный	1 пассажирский
Площадь кухни	6 м²	Тип дома	Бетонный
Состояние	1 отличный	Тип отделки	Жалюзи/бетонные
Балкон/лоджия	1 балкон	Парковка	Наличие
Вид из окна	Во двор	Подъезд	4
Ванная	Косметический	Отопление	Центральное
Присутствие лифта	Да	Домовладение	Нет
		Полностью	Центральное

36

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



Сделано в г. Саранск
№ 451160
15.09.2017

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Сургаев
фамилия
Станислав Анатольевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

« 02 » **октября** 1990 г.
место рождения
г. Саранск

и **Воробьева**
фамилия
Татьяна Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

« 19 » **ноября** 1990 г.
место рождения
г. Саранск

заключили брак
09.09.2017
числа, месяца, года (прописью в документе)
девятого сентября
две тысячи семнадцатого года

о чем **2017** года **сентября** месяца **09** числа
составлена запись акта о заключении брака № **1125**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Сургаев**
жене **Сургаева**

Место государственной регистрации **Дворец бракосочетания Управления записи
актов гражданского состояния Администрации городского округа Саранск
Республики Мордовия, Россия**

Дата выдачи « **09** » **сентября** **2017** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния *Немижкова Л.П.* **Немижкова Л.П.**

П-ЖК № 576338

Толчок, МГД, Москва, 2017, № 17

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041169-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Сургаевой Татьяне Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «РУСОЦЕНКА» Москва 502111, «СЛ» 19 №072



025623 - KA1



25709787

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/51076/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «08» ноября 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Сургаева Татьяна Викторовна
Дата рождения 19.11.1990
ИНН: 132812792443
Паспорт серия 8917 номер 451860
Выдан ОУФМС РОССИИ О РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ ГОР. САРАНСКА 15.09.2017

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «02» декабря 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «01» декабря 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

3 200,00 (Три тысячи двести и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «02» декабря 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



28700280

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50253/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «09» апреля 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»
127018, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЩЕВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5
ИНН: 5032226063 КПП: 771501001
ОГРН: 1105032005616

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c3a6be25fedd56a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2025, поступившего на рассмотрение 25.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892	
Кадастровый номер:	50:50:0020303:1365
Номер кадастрового квартала:	50:50:0020303
Дата присвоения кадастрового номера:	09.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 037:015-4301; Инвентарный номер 037:015-4301/103; Условный номер 50-50-50/005/2010-058
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, мкр Керамик, ул Свободы, д 8, кв 103
Площадь:	55.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 08
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	5083801.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:50:0020303:92
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 23.12.1988



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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892	
Кадастровый номер:	50:50:0020303:1365
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Михайлов Никита Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ООО "ТБАНК", 7710140679



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

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892			
Кадастровый номер:		50:50:0020303:1365	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:50:0020303:1365-50/015/2019-6 13.03.2019 10:50:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	13.03.2019 10:51:09	
	номер государственной регистрации:	50:50:0020303:1365-50/015/2019-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 182 месяца с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Коммерческий банк ДельтаКредит", ИНН: 7705285534	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи с использованием кредитных средств, выдан 06.03.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111709892			
Кадастровый номер:		50:50:0020303:1365	
	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

1. Фасад здания



2. Адрес дома



3. Прилегающая территория



4. Входная дверь в подъезд



5. Подъезд



6. Подъезд



7. Подъезд



8. Входная дверь в квартиру



9. Коридор - помещение №5



10. Коридор - помещение №5



11. Коридор - помещение №5



12. Коридор - помещение №5



13. Коридор - помещение №5



14. Коридор - помещение №5



15. Коридор - помещение №5



16. Коридор - помещение №5



17. Шкаф - помещение №8



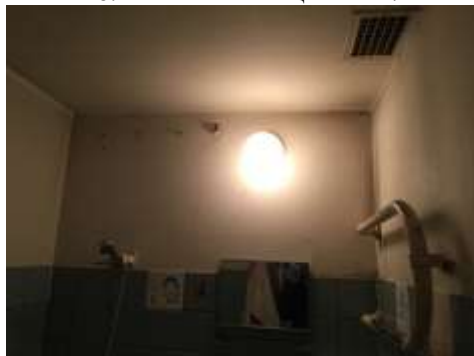
18. Шкаф - помещение №8



19. Ванная - помещение №7



20. Ванная - помещение №7



21. Туалет - помещение №6



22. Туалет - помещение №6



23. Кухня - помещение №4



24. Кухня - помещение №4



25. Кухня - помещение №4



26. Кухня - помещение №4



27. Жилая комната - помещение №3



28. Жилая комната - помещение №3



29. Вид из окна жилой комнаты - помещения №3



30. Вид из окна жилой комнаты - помещения №3



31. Жилая комната - помещение №2



32. Жилая комната - помещение №2



33. Жилая комната - помещение №1



34. Жилая комната - помещение №1



35. Жилая комната - помещение №1



36. Жилая комната - помещение №1



37. Лоджия - помещение №9



38. Лоджия - помещение №9

