



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 532-32-82

ООО «МИТРА ГРУПП»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: Московский банк ОАО «Сбербанк России»; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

ОТЧЁТ № 000000-Н

**об оценке рыночной стоимости,
однокомнатной квартиры, общей площадью
42,9 кв. м., расположенной по адресу:
Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК**

Основание проведения оценки:	Договор с заказчиком №000000/1 от 01.01.2014 г.
Заказчик:	
Дата составления отчёта:	01.01.2014 г.
Оценка проведена по состоянию на:	01.01.2014 г.
Москва, 2014 г.	

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	4
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	4
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	4
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
8.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	7
8.3. Техническое описание	7
9. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	8
10. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	9
10.1. Затратный подход	9
10.2. Доходный подход.....	10
10.3. Сравнительный подход	10
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	19
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	20
12.1. Сертификат качества оценки	20
12.2. Итоговое заключение о стоимости.....	20
13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	20
14. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	21

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором №000000/1 от 01.01.2014 г. специалистами ООО «Митра Групп», произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки, а именно однокомнатной квартиры, общей площадью 42,9 кв. м., расположенной по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 01.01.2014 г.

Назначение оценки: Для предоставления в банк.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов на август-октябрь 2014 г. с учетом их технического состояния. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

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

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

- «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ)
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1», Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г.
- «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г.
- «Требования к отчету об оценке ФСО №3» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г.
- Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объекта оценки, а именно однокомнатной квартиры, общей площадью 42,9 кв. м., расположенной по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК, которая по состоянию на 01.01.2014 г. составляет:

5 218 000 (Пять миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей

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

Оценщик

Кормин В.М.

Генеральный директор
ООО «Митра Групп»

Дорогинин В.Е.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1	
Объект оценки	Однокомнатная квартира, общей площадью 42,9 кв. м.
Адрес объекта оценки	Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК
Имущественные права на Объект оценки	Общая совместная собственность, согласно договору № 4-8/229И купли-продажи квартиры
Собственник объекта оценки	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Заказчик оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в банк
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.01.2014 г.
Дата осмотра объекта	01.01.2014 г.
Срок проведения оценки	01.01.2014 г. – 31.10.2014 г.
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете. Более подробно пункт 5 настоящего отчета.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Однокомнатная квартира, общей площадью 42,9 кв. м.
Адрес объекта оценки	Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Основание проведения оценки	Договор с заказчиком №000000/1 от 01.01.2014 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	Не применялся
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	5 218 000 (Пять миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	5 218 000 (Пять миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №3	
ФИО	
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ	Серия 000 номер 000000 Выдан: Дата выдачи:

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №4	
Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МитраГрупп»
Основной государственный	1147746547673

регистрационный номер	
Юр. Адрес	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
Факт. адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Фамилия, имя, отчество оценщика	Кормин Вадим Михайлович
Местонахождение оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер в едином государственном реестре СРО за № 1158 от 01.11.2013 г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №004533 «Международная академия оценки и консалтинга» по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 29 сентября 2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 08905/776/00020/4 от 26.10.2014 г. в ОАО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 10 000 000 руб., лимитом до 25.10.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- Результат оценки может быть иным, в случае обнаружения дополнительной документации, или выявления впоследствии факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

- Объект оценки не имеет балансовой стоимости, так как объект принадлежит физическому лицу. Данное допущение не влияет на итоговую величину рыночной стоимости Объекта оценки.

- Оценщик исходил из допущения, что собственник объекта оценки не против проведения оценки принадлежащего ему имущества.
- Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные протоколом № 4/2010 от 31.08.2010 г.

7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Договор № 0-0/000X купли-продажи квартиры
- Технический паспорт здания

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Экспликация

8.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> • Договор № 0-0/000X купли-продажи квартиры
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Технический паспорт здания • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию • Экспликация
3	Бухгалтерская информация	Бухгалтерская документация отсутствует, так как объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

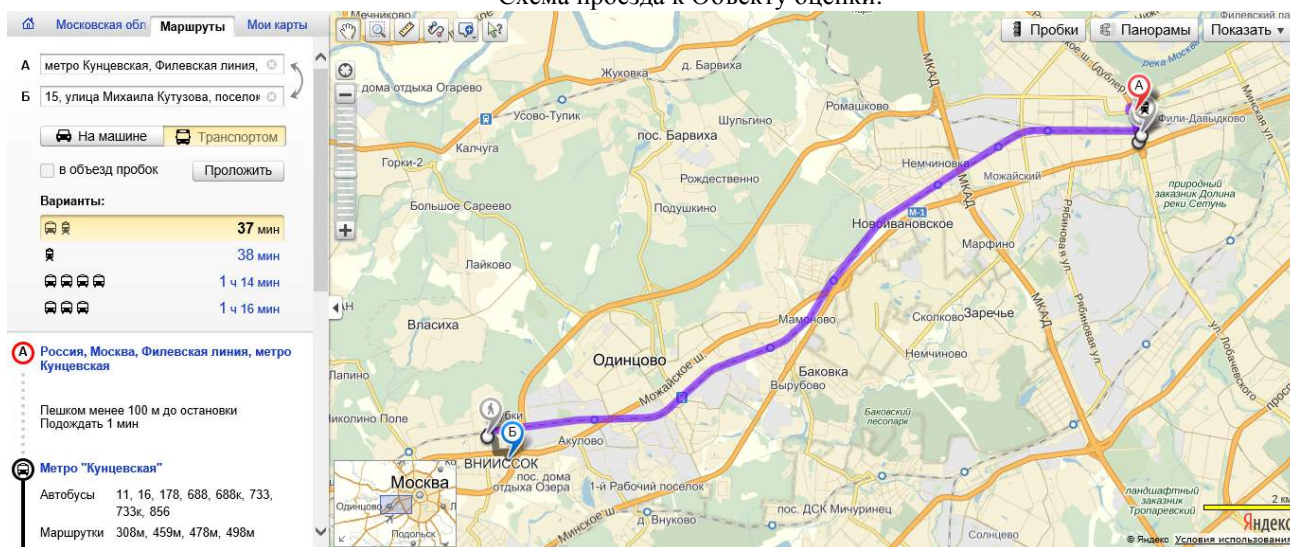
Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.3. Техническое описание

Таблица №5 Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта	
Показатель	Описание или характеристика показателя
5.1 Характеристика местонахождения объекта	
Адрес	Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК
Инфраструктура района	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Расстояние до станции общественного транспорта	Квартира расположена в 950 м от ближайшей станции электрички «Пионерская»
5.2 Общая характеристика здания (по данным gdeetodom.ru)	
Материал стен дома	Монолитный ж/б, облицовочный кирпич
Назначение	Жилой
Вид перекрытий	Железобетонные
Год постройки дома	2013 г.
Качество обустройства двора	Имеются зеленые насаждения, детская площадка, стихийная парковка автомобилей
Количество этажей	17
Наличие подземных этажей	Подвал, технический этаж
Состояние подъезда	Хорошее
Системы безопасности	Металлическая дверь, домофон
5.3 Характеристика объекта оценки (согласно кадастровому паспорту помещения и визуальному осмотру)	
Этаж расположения	14
Общая площадь, кв. м	42,9
Жилая площадь, кв. м.	18
Площадь кухни, кв. м.	11,1
Количество комнат в квартире	1
Высота потолков, м.	2,82
Наличие (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество	1 Лоджия
Наличие/отсутствие остекления	Лоджия остеклена
Состояние квартиры	Необходимость в ремонтных работах квартиры отсутствует, так как произведена качественная отделка класса Standart.
Информация о виде из окна	Окна выходят на шоссе
Данные о перепланировке	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану, выданному органами технического учета и инвентаризации (БТИ)
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, холодное и горячее

Разрешенное текущее использование квартиры	водоснабжение, канализация
	Жилое

Схема проезда к Объекту оценки:



9. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Обзор рынка недвижимости по итогам сентября 2014 года

Недвижимость в Москве, \$/кв.м	Сентябрь 14	К авг 14
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	4 863 пункт.	-2.5%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	-2.7%/мес.	-2.0%
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	1.9 б.деп.	-0.7 б.д.

В течение первого осеннего месяца цены на недвижимость в Москве «переваривали» произошедшие накануне валютные скачки. Так, доллар впервые в истории перевалил через отметку 38 рублей и почти достиг 39 рублей. Очевидно, что на бивалютном столичном рынке недвижимости это обстоятельство внесло сумятицу в цены. Часть продавцов продолжают номинировать цены в долларе, что приводит к неадекватному росту средней цены в рублевом выражении. При этом в целом по рынку долларový индекс цен устремился вниз. Как и в прежние месяцы, квадратный метр отыгрывает ослабление рубля лишь частично и неспособен полностью расти вслед за долларом.

По данным аналитического центра www.itn.ru, за сентябрь долларový индекс цен на квартиры в Москве потерял 2,5%, упав с 4.988\$ до 4.863\$ за квадратный метр. При этом рублевый индекс вырос примерно в той же пропорции. Однако, по мнению экспертов www.itn.ru, этот «рост» во многом остается условным и связан с желанием части продавцов проиндексировать цены по доллару. Однако в нынешних условиях покупатели вряд ли будут способны переплачивать, поэтому в ближайшие месяцы мы, скорее всего, увидим продолжение падения цен в долларом выражении и минимальный прирост цен в рубле, либо вообще его отсутствие.

Динамика цен на квартиры в Москве по типам жилья и по географии становится все более смешанной и бессистемной. Это является следствием отчасти хаотичного влияния валютных скачков на цены по сегментам. Самой понятной остается только наибольшая устойчивость цен в сентябре на современные монолитно-кирпичные дома, среди которых немало жилья бизнес-класса, а также многие такие дома – недавние новостройки.

При этом сегмент больших многокомнатных квартир показал в сентябре наибольший минус, а наибольшую устойчивость – двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Это означает, что если современное жилье и пользуется повышенным спросом и устойчивостью в цене, то в большей мере его наиболее ликвидная часть средних площадей, а не самые большие квартиры. Хотя однокомнатные квартиры также показали в сентябре существенное снижение.

По округам динамика цен еще в большей мере бессистемна. Лидирует по темпам снижения в сентябре самый дорогой и престижный Центральный округ. Причина во многом в том, что все прежние месяцы именно Центральный округ демонстрировал наибольшую устойчивость. Но в итоге средний уровень цен в центре тоже пошел вниз. Зато второй по стоимости и престижности Западный округ показал в сентябре наименьшее снижение. А Юго-Западный округ – в середине рейтинга.

Недвижимость в Москве, \$/кв. м	Сен14	Авг14
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4 308	-2.8%

Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	4 474	-3.3%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	4 724	-2.6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4 728	-2.5%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	5 530	-2.8%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	5 696	-2.1%
Все панельные и блочные дома	4 502	-2.9%
Все монолитные и кирпичные дома	5 318	-2.5%

Квартиры в Москве, \$/кв. м	Сен14	Авг14
Однокомнатные квартиры	4 858	-2.6%
Двухкомнатные квартиры	4 831	-2.0%
Трехкомнатные квартиры	4 751	-1.6%
Многокомнатные квартиры	5 300	-3.8%

Элитные квартиры и недорогие квартиры в Москве	Сен14	Авг14
Индекс ст-ти "дорогого" жилья (20% самых дорогих квартир), \$/кв.м	7 436	-3.3%
Индекс ст-ти "дешевого" жилья (20% самых дешевых квартир), \$/кв.м	3 608	-2.8%
Индекс расслоения (отношение ст-ти "дорогого" к "дешевому")	2.06	-0.5%

Источники: <http://www.irm.ru/news/94252.html>

Выводы: Согласно проведенному анализу интернет-сайтов (<http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <http://sob.ru/>), цены предложений на однокомнатные квартиры (вторичный рынок) в кирпичных домах, находятся в диапазоне 110 000 – 130 000 рублей за квадратный метр.

10. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

10.1. Затратный подход

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

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
2. определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
3. оценка стоимости земельного участка;
4. расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

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

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам, СНиПам с учетом всех

реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

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

10.2. Доходный подход

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

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

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

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

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

10.3. Сравнительный подход

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

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

Оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям Российского законодательства в области оценки.

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

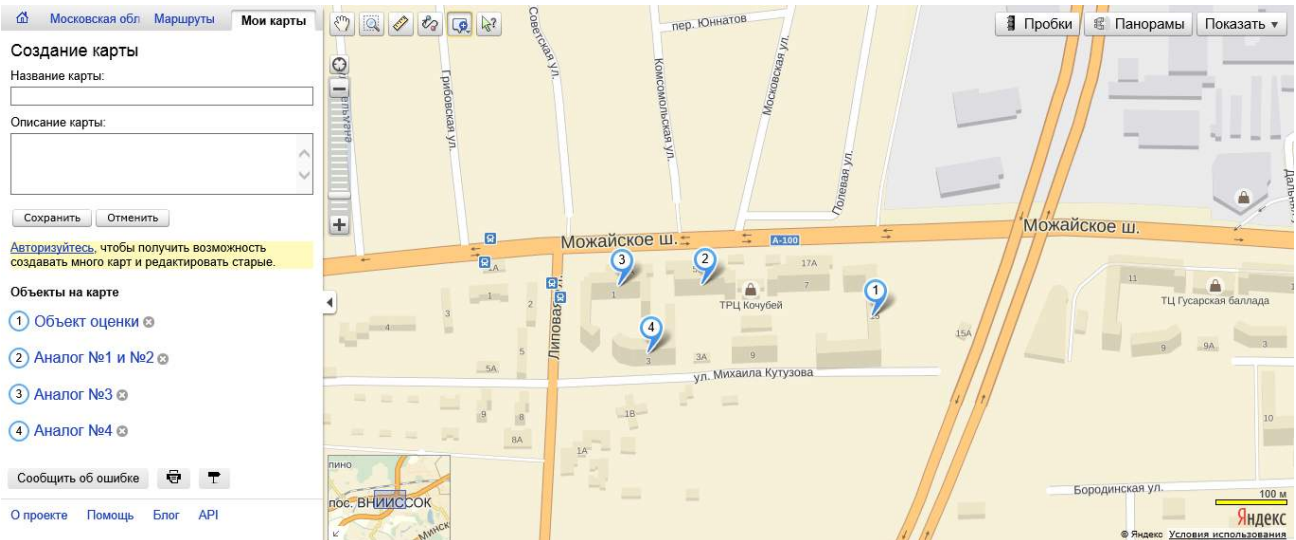
На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Сравнительный анализ приведен в таблице.

В процессе отбора ценообразующих факторов, учитываются количественные и качественные характеристики:

- Передаваемые права

- Уторговывание
- Условия продажи (чистота сделки)
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).
- Местоположение
- Общая площадь
- Количество комнат
- Состояние квартиры
- Наличие балкона/лоджии
- Инженерные коммуникации
- Категория дома
- Этаж/ этажность

Местоположение объекта оценки и аналогов:



Данные по аналогам

Аналог №1 <http://www.mirkvartir.ru/122338360/>

Продажа однокомнатной квартиры,
 Московская область, Одинцовский район, поселок ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, 5, ЖК "Гусарская баллада" (г. Одинцово)

Абсолют Банк
 ипотека от 40 405 руб. в мес.
5 300 000 руб.

Просмотров: **34**

Квартиры от **2,6 млн руб.**

Химки. 10 мин. от МКАД. 214-ФЗ. Монолит. Подарки и акции. Звоните!

Общая информация **Фотографии (16)** **Расположение** **Цена** **Печать**

Число комнат: 1-комнатная
 Общая площадь: 43 м² (кухня 10 м²)
 Стоимость м2: 124 706 руб.
 Этаж: 12 из 17

Купить в ипотеку >>

+7 (903) 628-48-75

Продается замечательная квартира в одном из наиболее комфортных для проживания микрорайонов Одинцовского района. ЖК Гусарская баллада. Удобная транспортная доступность до Москвы. Время в пути до метро Кунцевская 18 минут, до Белорусского вокзала 36 минут на электричке. Развитая инфраструктура. Рядом с домом магазины, аптеки, детский сад, школа, спортивные и детские площадки, крытый паркинг, торговые центры, ателье, химчистка, рестораны, кафе, отделения банков, автосервис - все, что необходимо для комфортного проживания. В квартире выполнен качественный ремонт в "Ъ" светлые стены, паркет, импортная сантехника и плитка в санузле, хорошая встроенная кухня. Лучшее предложение в комплексе.

ЖК	ЖК "Гусарская баллада" (г. Одинцово)		
Адрес	Россия, Московская область, Одинцовский район, ВНИИССОК поселок, Михаила Кутузова улица, 5		
Ближайшее шоссе	Можайское, 2-е Успенское шоссе, Минское шоссе		
Этаж / этажность	12 / 17	Кол-во комнат	1
		Площадь, м ²	42,5 /21 /10 (общ./жил./кух.)
Обновлено	16 октября 2014 г. (в базе 31 день)		
Источник	Sob.ru (ID в источнике 1-15416021)		

Аналог №2 <http://www.mirkvartir.ru/114991522/>

Продажа однокомнатной квартиры,
Московская область, Одинцовский район, поселок ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, 5, ЖК "Гусарская баллада" (г. Одинцово)

Абсолют Банк
ипотека от 40 786 руб. в мес.
5 350 000 руб.

Просмотров: **11** **Общая информация** [Фотографии \(23\)](#) [Расположение](#)  [Печать](#)

Акция.
Новостройка за 4,1 млн

Комфорт класс
внутри МКАД.
Квартиры по 100 тыс. руб./м2 до 30.11

Число комнат:	1-комнатная
Общая площадь:	44 м ² (кухня 10 м ²)
Стоимость м2:	121 591 руб.
Этаж:	5 из 17

Купить в ипотеку >>>



+7 (963) 634-83-66



Перепланировка из однокомнатной квартиры в двухкомнатную, все узаконено. Квартира студийного плана ПОЛНОСТЬЮ СОВРЕМЕННАЯ, ЕВРОРЕМОНТ, все делали для себя. Теплый пол, кондиционер, встроенная кухня с техникой. Альтернатива подобрана. Показ по договоренности.

ЖК	ЖК "Гусарская баллада" (г. Одинцово)		
Адрес	Россия, Московская область, Одинцовский район, ВНИИССОК поселок, Михаила Кутузова улица, 5		
Ближайшее шоссе	Можайское, 2-е Успенское шоссе, Минское шоссе		
Этаж / этажность	5 / 17	Кол-во комнат	1
		Площадь, м ²	44 /26 /10 (общ./жил./кух.)
Обновлено	16 октября 2014 г. (в базе более 3-х мес)		
Источник	Sob.ru (ID в источнике 1-11166265)		

Аналог №3 <http://www.mirkvartir.ru/123479109/>

Продажа однокомнатной квартиры,
Московская область, Одинцовский район, поселок ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, 1, ЖК "Гусарская баллада" (г. Одинцово)

Абсолют Банк
ипотека от 40 786 руб. в мес.
5 350 000 руб.

Просмотров: 3

Общая информация

Фотографии (3)

Расположение

Печать

Квартиры
Посуточно В
Москве.

Акция! Квартиры на выходные от 3000 р. сутки. Минимум от 2-х суток.

Число комнат: 1-комнатная
Общая площадь: 42 м² (кухня 10 м²)
Стоимость м2: 127 381 руб.
Этаж: 11 из 17
Материал стен: монолит-кирпич

Купить в ипотеку >>>



+7 (916) 318-75-13

Мельников Андрей Анатольевич

Продам квартиру в г. Одинцово, ул. Михаила Кутузова 1 квартира 45 м² на 11 этаже 17-этажного монолитного дома. Продается квартира в ЖК Гусарская Баллада ул. Михаила Кутузова д. 1. Окна во двор. Площадь общая 45 кв.м., комнаты 11/9 кв.м., кухня 10 кв.м., лоджия, с/у совмещен, телефон, интернет, кабельное ТВ. В квартире сделан ремонт, кухонный гарнитур с техникой, вся мебель. Комплекс имеет свою охраняемую территорию, парковка, магазины, школа, дет.сад. До пл. Пионерская 10 мин.пешком. (1-й дом имеет самое удобное расположение относительно транспорта из всей Гусарской баллады, минимальное время до электрички и автобуса). Свободная продажа, более 3-х лет в собственности. Возможна продажа по ипотеке. Один собственник. Сделана перепланировка.

ЖК

[ЖК "Гусарская баллада" \(г. Одинцово\)](#)

Адрес

[Россия, Московская область, Одинцовский район, ВНИИССОК поселок, Михаила Кутузова улица, 1](#)

Ближайшее шоссе

[Можайское, 2-е Успенское шоссе, Минское шоссе](#)

Этаж / этажность

11 / 17

Кол-во комнат

1

Материал стен

монолит-кирпич

Площадь, м²

42 /20 /10
(общ./жил./кух.)

Обновлено

23 октября 2014 г. (в базе 8 дней)

Источник

Пользователь сайта

Аналог №4 <http://www.mirkvartir.ru/122066149/>

Продажа однокомнатной квартиры,
Московская область, Одинцовский район, поселок ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, 3, ЖК "Гусарская баллада" (г. Одинцово)

Абсолют Банк
ипотека от 42 692 руб. в мес.
5 600 000 руб.

Просмотров: **16**

Общая информация

Фотографии (19)

Расположение

Печать

Новостройка в
Москве - 4,1
млн

Комфорт класс
внутри МКАД.
Квартиры по 100
тыс. руб./м2 до
30.11

Число комнат: 1-комнатная
Общая площадь: 47 м² (кухня 11 м²)
Стоимость м2: 119 149 руб.
Этаж: 12 из 17
Материал стен: монолит-кирпич

Купить в ипотеку >>>



+7 (495) 228-07-47

Павел

Продается 1 комнатная квартира в ЖК Гусарская баллада, ул. Михаила Кутузова дом 3/17 этажного монолитно-кирпичного дома комфорт-класса, 12 этаж. Прямая продажа. В квартире никто не прописан, один собственник более трех лет, проживал не больше пяти месяцев, купал от застройщика. Доброспорядочные русские соседи. Охраняемая благоустроенная территория, на въезде КПП. В ЖК своя инфраструктура: магазин, детский сад, школа, поликлиника, спортивный комплекс с бассейном, торговый центр, скоростная автомобильная трасса. Дом сдан. Ухоженный двор с фонтаном и детскими площадками, чистый подъезд. Лифт грузовой и пассажирский. Комплекс расположен в 12 км от МКАД по Можайскому шоссе. Удобное транспортное сообщение: 10 мин пешком до ж/д ст. Пионерская (Белорусское направление) от которой за 20 минут Вы доедете до станции метро Кунцевская или 10 мин на маршрутном такси, до ж/д ст. Лесной Городок (Киевское направление) и еще три варианта проезда на машине. Отличный дорогой евро-

ремонт, большая застекленная лоджия с выходом на кухню и в комнату. Квартира продается со всей мебелью. Совмещенный санузел. Входная дверь бронированная с бронеглазком. В комнате инверторный кондиционер повышенной мощности с отдельный сливом в канализацию. Кухня итальянская Agap (дерево) дорогая встроенная техника, бесшумная стиральная машина, раздельная плита-духовка, холодильник liebherr. Ламинат дорогой итальянский. На кухне и лоджии полы подогреваются.

ЖК [ЖК "Гусарская баллада" \(г. Одинцово\)](#)
Адрес [Россия, Московская область, Одинцовский район, ВНИИССОК поселок, Михаила Кутузова улица, 3](#)
Ближайшее шоссе [Можайское, 2-е Успенское шоссе, Минское шоссе](#)

Этаж / этажность	12 / 17	Кол-во комнат	1
Материал стен	монолит-кирпич	Площадь, м ²	47 /17 /11 (общ./жил./кух.)

Обновлено 30 сентября 2014 г. (в базе 33 дня)

Источник Пользователь сайта

Расчет стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в Таблице 6.

Таблица 6

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Коррект ировка, руб./кв. м	Аналог 2	Коррект ировка, руб./кв. м	Аналог 3	Коррект ировка, руб./кв. м	Аналог 4	Коррект ировка, руб./кв. м
Источники информации			http://www.mirkvarti.ru/122338360/		http://www.mirkvarti.ru/114991522/		http://www.mirkvarti.ru/123479109/		http://www.mirkvarti.ru/122066149/	
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК,	Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, д. 5		Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, д. 5		Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, д. 1		Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, д. 3	
Цена предложения	руб.		5 300 000,0		5 350 000,0		5 350 000,0		5 600 000,0	
Цена 1 кв.м	руб./кв.м		124 705,9		121 590,9		127 381,0		119 148,9	
Права на квартиру		собственность	собственность		собственность		собственность		собственность	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		124 705,9		121 590,9		127 381,0		119 148,9	
Поправка на торг			предложение		предложение		предложение		предложение	
Корректировка	%		-2,0	-2 494,1	-2,0	-2 431,8	-2,0	-2 547,6	-2,0	-2 383,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		122 211,8		119 159,1		124 833,3		116 766,0	
Условия продажи			рыночные		рыночные		рыночные		рыночные	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		122 211,8		119 159,1		124 833,3		116 766,0	
Дата предложения		Октябрь 2014	Октябрь 2014		Октябрь 2014		Октябрь 2014		Октябрь 2014	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		122 211,8		119 159,1		124 833,3		116 766,0	
Удаленность от МКАД	км	14 км	14 км		14 км		14 км		14 км	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		122 211,8		119 159,1		124 833,3		116 766,0	
Общая площадь	кв.м	42,9	42,5		44,0		42,0		47	
Жилая площадь	кв.м	18,0	21,0		26,0		20,0		17	
Кухня	кв.м	11,1	10,0		10,0		10,0		11,0	
Корректировка на общую площадь	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		122 211,8		119 159,1		124 833,3		116 766,0	
Количество комнат		1	1		1		1		1	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		122 211,8		119 159,1		124 833,3		116 766,0	
Состояние квартиры		Хорошее состояние	Хорошее состояние		Хорошее состояние		Хорошее состояние		Хорошее состояние	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		122 211,8		119 159,1		124 833,3		116 766,0	
Балкон/Лоджия		1 Лоджия	Нет		Нет		1 Лоджия		1 Лоджия	
Корректировка	%		1,5	1 833,2	1,5	1 787,4	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		124 044,9		120 946,5		124 833,3		116 766,0	
Санузел		1 совм.	1 совм.		1 совм.		1 совм.		1 совм.	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Скорректированная цена	руб./кв.м		124 044,9		120 946,5		124 833,3		116 766,0
Инженерные коммуникации		все	все		все		все		все
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		124 044,9		120 946,5		124 833,3		116 766,0
Категория дома		Монолит-кирпич	Монолит-кирпич		Монолит-кирпич		Монолит-кирпич		Монолит-кирпич
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		124 044,9		120 946,5		124 833,3		116 766,0
Этаж/этажность дома		14/17	12/17		5/17		11/17		12/17
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		124 044,9		120 946,5		124 833,3		116 766,0
Система безопасности		металлическая дверь, домофон	металлическая дверь, домофон		металлическая дверь, домофон		металлическая дверь, домофон		металлическая дверь, домофон
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		124 044,9		120 946,5		124 833,3		116 766,0
Общая валовая коррекция				4 327,3		4 219,2		2 547,6	2 383,0
В % от цены предложения	%		3,5		3,5		2,0		2,0
Весовой коэффициент			0,248		0,248		0,252		0,252
Стоимость 1 кв.м	руб.		121 641,3						
Стоимость объекта	руб.		5 218 410						
Стоимость объекта, с учетом округления	руб.		5 218 000						

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;
- M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование вносимых корректировок.

Передаваемые права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты - аналоги оформлены в собственность, как и объект оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг

На этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Московский рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 5%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

В сложившихся условиях остается небольшое пространство для торга. На основании анализа предложений Объектов-Аналогов, было принято решение, внести поправку к стоимости объектов-аналогов в размере **минус 2%**.

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты аналоги выставлены на продажу в октябре 2014 г., поэтому корректировка не применялась.

Лоджия (балкон)

Лоджия или балкон оказывают влияние на стоимость квартиры, выставленной на продажу.

По сведениям риэлторов Корпорации «Инком-Недвижимость» отсутствие балкона/лоджии в квартире снижают стоимость квартиры на 1-2%. Оцениваемая квартира оборудована лоджией, в отличие от аналогов №1,2, поэтому к ним применялась повышающая корректировка в размере **плюс 1,5%**

Балкон/лоджия есть	надбавка (+). От 1-х до 2%	1,5
Балкон/лоджии нет	норма	0

Источник информации: СРД №7, 2011

Корректировка на состояние квартиры

Объект оценки находится в хорошем состоянии, как и аналоги.

Класс качества отделки объекта	Описание отделки
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется косметический ремонт	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется легкий косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне
Проведен косметический ремонт	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и

	балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Корректировка на уровень отделки квартиры определялась на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний актуальных на дату оценки, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как <http://decoplus.ru> тел. 744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. 726-10-14 - Александр, <http://remont-mytischi.com> тел. 8-901-522-52-43 - Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93, 8 - 903-743-11-62 - Александр, <http://remka.ru> тел. 649-99-20 - Алексей, <http://TopDom.ru> тел. 225-32-62 - Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. 729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> 911-90-11 - Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. 507-33-74 - Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, 741-94-84 - Михаил

Корректировка на уровень отделки квартиры руб./кв. м.

Сопоставимый объект ▶	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Под чистовую отделку	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Улучшенная отделка	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный ремонт
Объект оценки ▼									
Без отделки	0	-3 000	-3 600	-4 500	-6 000	-9 000	-12 000	-15 000	-21 000
Требуется косметический ремонт	3 000	0	-600	-1 500	-3 000	-6 000	-9 000	-12 000	-18 000
Под чистовую отделку	3 600	600	0	-900	-2 400	-5 400	-8 400	-11 400	-17 400
Требуется легкий косметический ремонт	4 500	1 500	900	0	-1 500	-4 500	-7 500	-10 500	-16 500
Хорошее состояние	6 000	3 000	2 400	1 500	0	-3 000	-6 000	-9 000	-15 000
Проведен косметический ремонт	9 000	6 000	5 400	4 500	3 000	0	-3 000	-6 000	-12 000
Улучшенная отделка	12 000	9 000	8 400	7 500	6 000	3 000	0	-3 000	-9 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15 000	12 000	11 400	10 500	9 000	6 000	3 000	0	-6 000
Эксклюзивный ремонт	21 000	18 000	17 400	16 500	15 000	12 000	9 000	6 000	0

Источник информации: Данные ремонтно-строительных организаций <http://decoplus.ru>, <http://rem-imperial.ru>, <http://remont-mytischi.com>, <http://bastroy.ru>, <http://remka.ru>, <http://TopDom.ru>, <http://vashsm.ru>, <http://sk-tricolor.ru>, <http://rembrigada.ru>, <http://remont-otdelka.ru>

Корректировка не применялась

Санузел

Как следует из анализа единой базы данных «Недвижимость и цены», стоимость квартир, имеющих раздельный санузел на 1-3% выше, чем стоимость квартир с совмещенным санузлом. Оцениваемая квартира имеет один совмещенный санузел, как и аналоги. Корректировка не применялась.

Санузел совмещенный	скидка (-) От 1 до 3%	-2,00
Санузел раздельный	норма	0

Источник информации: СРД №7, 2011

Общая площадь

Как правило, большие по площади квартиры (комнаты) продаются дешевле, чем квартиры (комнаты) меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается единица площади объекта оценки (кв.м).

Поправка на разницу в площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом определяется с помощью корректирующих коэффициентов (Источник информации: Справочник КО-Инвест «Жилые здания, 2011»).

Корректировка на общую площадь для жилой недвижимости, %

So/Sa	K	Корректировка, %
<0,25	1,25	25

0,49-0,25	1,2	20
0,86-0,49	1,1	10
0,86-1,15	1	0
1,15-1,50	0,95	-5
>1,5	0,93	-7

Объект оценки и аналоги - однокомнатные квартиры.

В соответствии с таблицей корректировка на общую площадь для аналогов составила 0%.

Инженерные коммуникации

Объект оценки подключен к электроснабжению, газоснабжению, холодному и горячему водоснабжению, канализации, как и аналоги. Корректировка не применялась.

Этаж/этажность дома

Объект оценки расположен на среднем этаже 17-ти этажного дома, как и аналоги, расположены на средних этажах домов.

Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том

1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.»

Таблица 12.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Этаж			
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,85	0,98
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98

Корректировка не применялась.

Категория дома

Объект оценки расположен в монолитно-кирпичном доме, как и аналоги.

Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том

1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.»

Таблица 12.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,85	0,99

Корректировка не применялась.

По остальным параметрам объект оценки и аналоги одинаковы, корректировки не производились.

Таким образом, стоимость объекта оценки, а именно однокомнатной квартиры, общей площадью 42,9 кв. м., определенная по сравнительному подходу на 01.01.2014 г. составляет:

5 218 000 (Пять миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, а именно однокомнатной квартиры, общей площадью 42,9 кв. м., которая по состоянию на 01.01.2014 г. составляет:

5 218 000 (Пять миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

12.1. Сертификат качества оценки

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

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

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

12.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объекта оценки, а именно однокомнатной квартиры, общей площадью 42,9 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, п. ВНИИССОК, которая по состоянию на 01.01.2014 г. составляет:

5 218 000 (Пять миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей

Оценщик

Кормин В.М.

*Генеральный директор
ООО «Митра Групп»*

Дорогинин В.Е.

13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценке ФСО №3»;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Информационно-аналитические материалы:

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

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

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

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

Сайты, использованные при составлении отчета:

<http://www.irm.ru>

<http://www.miel.ru>

<http://www.cian.ru>

<http://realty.dmir.ru>

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

<http://www.apartment.ru/>

14. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Копии документов, предоставленные Заказчиком и Оценщиком

1. Фотографии

Придомовая территория:



Вход в подъезд

Подъезд



Лифты:





Вход в квартиру:



Коридор (№1 на поэтажном плане)



Жилая комната (№2 на поэтажном плане):



Вход в санузел



Санузел (№5 на поэтажном плане):



Вход на кухню:



Кухня (№3 на поэтажном плане)



Лоджия (№4 на поэтажном плане)



Вид из окна:



на квартиру, обременяемое ипотекой в силу закона, удостоверяется закладной.

Покупатели подтверждают, что на цели оплаты цены Квартиры ими не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций либо юридических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных Банком.

Последующая ипотека Квартиры, иное ее обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство не допускаются без письменного согласия Банка.

5. Право собственности на Квартиру возникает у Покупателей с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, после чего Покупатели принимают на себя обязанность по уплате налогов на недвижимость, коммунальных платежей, осуществляют за свой счет эксплуатацию Квартиры, а также участвуют в расходах, связанных с текущим содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.

6. Передача Квартиры Покупателям оформляется передаточным актом, подписываемым Сторонами.

7. Стороны подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий Договора.

8. Квартира находится в состоянии, обеспечивающем возможность эксплуатации Квартиры в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензий по качеству Квартиры Покупатели не имеют.

9. В случае расторжения Договора по вине одной из Сторон другая Сторона имеет право требовать возмещения убытков, вызванных таким расторжением.

10. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 160 «Письменная форма сделки», 161 «Сделки, совершаемые в простой письменной форме», 164 «Государственная регистрация сделок», 209 «Содержание права собственности», 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», 421 «Свобода договора», 450 «Основания изменения и расторжения договора», «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», «Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя», статьи 24 федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам известно.

11. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру, несет Покупатели.

12. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах - по одному для Продавца, каждого Покупателя и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

13. Дата Договора, вписанная от руки, считается действительной.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
квартиры № 229, расположенной по адресу:
Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК,

1	2
1	3
1	4
1	5
1	6
1	7
1	8
1	9
1	10
1	11
1	12
1	13
1	14
1	15
1	16
1	17
1	18
1	19
1	20
1	21
1	22
1	23
1	24
1	25
1	26
1	27
1	28
1	29
1	30
1	31
1	32
1	33
1	34
1	35
1	36
1	37
1	38
1	39
1	40
1	41
1	42
1	43
1	44
1	45
1	46
1	47
1	48
1	49
1	50
1	51
1	52
1	53
1	54
1	55
1	56
1	57
1	58
1	59
1	60
1	61
1	62
1	63
1	64
1	65
1	66
1	67
1	68
1	69
1	70
1	71
1	72
1	73
1	74
1	75
1	76
1	77
1	78
1	79
1	80
1	81
1	82
1	83
1	84
1	85
1	86
1	87
1	88
1	89
1	90
1	91
1	92
1	93
1	94
1	95
1	96
1	97
1	98
1	99
1	100

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: ЗАО «Эдельвейс»
Местонахождения: 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 8,
помещение III, комната 1,
ИНН 7710938027, ОГРН 1137746342546,
р/с 40702810800001123728 в ООО ПИР Банк
к/с 30101810500000000491, БИК 044585491

Генеральный директор



А.А. Смольникова

3. Технический паспорт здания

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

1. Сведения о правообладателях

Дата постановки на учет	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности (владения или пользования), с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть литеры)
1	2	3	4

2. Балансовая стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Индекс переоценки	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

3. Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	4054,3

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____ *типовой* _____
 Литера *А (жилой дом 1 секция)* Год постройки *2 013* Число этажей *17*
 Год последнего капитального ремонта _____
 Кроме того имеется: _____ *подвал, технический этаж* _____
 Строительный объем 218216 куб.м, в том числе:
 встроенных нежилых помещений - 12 055 куб.м (*подвал*)
 Число лестниц 6 шт.; их уборочная площадь 1660,5 кв.м

5.1. Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м)

Литера	Площадь здания	В том числе						
		Площадь жилых помещений			Площадь нежилых помещений		Кроме того, площадь	
		с учетом лоджий, балконов и т.п.	в том числе		Общая	в том числе		общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток
без учета лоджий, балконов и т.п.	из нее: жилая		основная	вспомогательная				
А	8987,7	6534,9	6313,4	3076,4			1554,2	898,6
А	9398,9	6751,9	6484,2	3202,7			1577,9	1069,1
А	9097,7	6690,8	6464,1	3184,2			1422,0	984,9
А	9188,5	6794,9	6541,7	3214,3			1306,3	1087,3
А	12571,7	8501,1	8133,9	3653,9			1904,4	2166,2
А	8359,8	6603,3	6357,6	2941,2			1697,4	59,1
Всего:	57604,3	41876,9	40294,9	19272,7			9462,2	6265,2

5.2 Распределение площади жилых помещений здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе	
			общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд, террас)	из нее: жилая площадь
1-комнатные	272	12407,1	11809,1	4782,0
2-комнатные	213	14048,7	13577,3	6768,3
3-комнатные	169	15305,8	14795,8	7665,7
4-комнатные	1	115,3	112,7	56,7
Всего:	655	41876,9	40294,9	19272,7

Средняя жилая площадь 29,4 кв.м. Ср. внутренняя высота жилых помещений 2,82 м.

5.3. Распределение площади жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей (кв.м)

Литера	В квартирах			
	кол-во жилых		площадь	
	квартир	комнат	общая жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд)	из нее: жилая площадь
А	100	198	6313,4	3076,4
А	101	202	6484,2	3202,7
А	101	202	6464,1	3184,2
А	101	204	6541,7	3228,1
А	134	219	8133,9	3653,9
А	118	185	6357,6	2941,2
Всего:	655	1210	40294,9	19286,5

5.4. Площадь нежилых помещений (кв.м)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			

5.5. Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома (кв.м)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	основная	вспомогательная
комната консьержа	12,4	8,3	4,1
комната консьержа	9,8	8,3	1,5
помещение консьержа	6,9	5,0	1,9
помещение консьержа	14,9	8,3	6,6
помещение консьержа	16,7	8,1	8,6
мусорокамера	4,8	4,8	
мусорокамера	4,8	4,8	
мусоросборник	3,7	3,7	
мусоросборник	8,3	8,3	
мусорокамера	9,6	9,6	
электрощитовая	17,3	17,3	
электрощитовая	10,2	10,2	
тех. этаж (3 секция)	456,9	438,7	18,2
технический этаж (4 секция)	490,6	473,3	17,3
тех.этаж (5 секция)	482,1		482,1
тех.этаж (6 секция)	480,3		480,3
тех. этаж (1,2 секции)	1030,8	884,9	145,9
машинное отделение	26,8	16,7	10,1
машинное отделение	28,4	17,5	10,9
машинное отделение	28,4	17,9	10,5
машинное отделение	77,9		77,9
машинное отделение	31,3		31,3
машинное отделение	83,0		83,0
подвал (секция 3)	402,7		402,7
подвал (1,2 секции)	1074,1		1074,1
подвал (секция 4)	467,2		467,2
подвал (5 секция)	490,6		490,6
подвал (6 секция)	525,9		525,9
электрощитовая	16,1	16,1	
Всего:	6312,5	1961,8	4350,7

6. Благоустройство общей площади помещений здания (кв.м)

Вид благоустройства 1	Площадь 2
водопровод (центральный)	57604,3
канализация (центральная)	57604,3
отопление от кв. котельной на газе	57604,3
горячее водоснабжение (центральное)	57604,3
журналпровод	57604,3
лифты пассажирские	57604,3
лифты грузопассажирские	57604,3
электричество	57604,3
вентиляция	57604,3

7. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений,
 расположенных на земельном участке

Литера или № по плану	Наименование здания (сооружения)	Формула для подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	жилой дом секция 1 1эт.	$42,0*14,40+3,30*10,40+8,80*3,60+0,90*3,20/2+7,19*1,20+7,26*1,20-1,20*3,10+1,20*5,06+1,20*4,54-0,40*8,49+5,10*1,20+2,75*3,41$	708,8	3,12	2211
А	жилой дом секция 1 2-17эт.	$42,0*14,40+3,30*10,40+8,80*3,60+0,90*3,20/2+7,19*1,20+7,26*1,20-1,20*3,10+1,20*5,06+1,20*4,54-0,40*6,53+5,10*1,20+1,20*5,35$	706,6	49,92	35273
	секция 1 балконы	$1,20*3,60+1,20*2,37+5,70*1,20+1,20*2,87+1,20*2,87+1,20*3,34+1,20*3,10+(2,77*1,20+2,85*0,67/2)*128+(1,61+1,15)/2*1,61+1,61*1,61+(1,61+1,07)/2*1,54*16+(1,41+0,57)/2*2,98+(3,17+2,82)/2*1,20+3,17*0,66/2-0,45*0,45*16+(1,33*6,53+(5,11+5,35)/2*0,48+5,35*0,50/2)*16$	1005,1		
А	жилой дом секция 1 техэтаж	$42,0*14,40+3,30*10,40+8,80*3,60+0,90*3,20/2+7,19*1,20+7,26*1,20-1,20*3,10+1,20*5,06+1,20*4,54-0,40*6,53+5,10*1,20+1,20*5,35$	706,6	2,99	2113
А	жилой дом секция 1 машинное отделение	$6,80*5,80+0,40*1,84+5,00*4,60$	63,2	2,99	189
А	жилой дом секция 1 подвал	$42,0*14,40+3,30*10,40+8,80*3,60+0,90*3,20/2+7,19*1,20+7,26*1,20-1,20*3,10+1,20*5,06+1,20*4,54-0,40*8,49+5,10*1,20+2,75*3,41$	708,8	3,80	2693
	секция 1 крыльца	$2,70*3,45+4,14*1,23+2,15*2,96+5,33*3,34$	38,6		
А	жилой дом секция 2 1эт.	$37,6*14,69+2,45*3,41+4,28*3,82-0,90*9,19-3,20*1,20+29,60*1,20-4,94*1,20-4,94*1,20$	588,6	3,12	1836
А	жилой дом секция 2 -17 этаж	$37,60*14,69+5,90*0,90-1,20*3,20-0,9*3,20/2-0,90*6,74-3,22*0,90+4,36*1,20+7,66*1,20+4,36*1,20$	563,1	49,92	28110
	секция 2 балконы	$1,20*1,97+(0,80+1,20)/2*1,20+3,20*1,20+4,94*1,20+4,94*1,20+(1,20*3,20+0,90*3,20/2)*32+(0,90+1,80)/2*3,30*17+0,88*6,67+(1,38+0,88)/2*6,67+(1,40+0,81)/2*3,25+(1,40+0,38)/2*2,41*17+(1,35+1,18)/2*2,38+2,42*0,77/2*68$	763,6		
А	жилой дом секция 2 техэтаж	$37,60*14,69+5,90*0,90-1,20*3,20-0,9*3,20/2-0,90*6,74-3,22*0,90+4,36*1,20+7,66*1,20+4,36*1,20$	563,1	2,99	1684
А	жилой дом секция 2 машинное отделение	$6,80*5,80+0,40*1,84+5,00*4,60$	63,2	2,99	189
А	жилой дом секция 2 подвал	$37,6*14,69+2,45*3,41+4,28*3,82-0,90*9,19-3,20*1,20+29,60*1,20-4,94*1,20-4,94*1,20$	588,6	3,80	2237
	секция 2 крыльца	$3,82*5,80+10,08*1,60+3,12*1,60+3,40*1,30+2,97*3,00+2,70*3,45+1,23*4,14+2,96*2,15+3,34*5,33+1,23*4,05+1,23*3,79+1,20*3,24$	108,7		
А	жилой дом секция 3 1эт.	$15,86*32,07+3,41*2,45-9,19*0,90-5,72*1,20$	501,8	3,12	1566
А	жилой дом секция 3 2эт.	$15,86*32,07+5,86*0,90-5,72*1,20+((0,27+0,94)/2*2,44*2+0,16*0,25/2)*2+(3,44*0,92/2+0,35*0,14/2)-7,27*0,90$	508,0	3,12	1585
А	жилой дом секция 3 3-17эт.	$15,86*37,70+5,86*0,90-5,72*1,20*2+((0,27+0,94)/2*2,44*2+0,16*0,25/2)*2+(3,44*0,92/2+0,35*0,14/2)*2-7,27*0,90$	592,1	46,80	27710
	секция 3 балконы	$(0,98*0,80/2+1,20*0,45/2)*48+(6,74*1,54+5,23*0,30-0,30*0,10/2+5,40*0,78/2+1,10*0,60/2+0,68*0,28/2+0,80*0,60/2)*18$	296,5		

А	жилой дом секция 3 техэтаж	$15.86*37.70+5.86*0.90-5.72*1.20*2+((0.27+0.94)/2*2.44*2+0.16*0.25/2+(3.44*0.92)/2+0.35*0.14/2)*2+(7.27+7.44)/2*0.64+(6.05+6.19)/2*0.21+6.19*0.87/2$	607,3	2,82	1713
А	жилой дом секция 3 машинное отделение	$6.80*5.80+0.40*1.84+5.00*4.60$	63,2	3,08	195
А	жилой дом секция 3 подвал	$15.86*32.07+3.41*2.45-9.19*0.90-5.72*1.20$	501,8	3,80	1907
	секция 3 крыльца	$3.07*3.26+2.76*0.13+3.85*6.55-1.20*0.40+6.18*4.80-2.20*0.20-1.40*0.20*3-1.26*0.20*2-0.52*0.20*2+3.98*1.27+3.90*1.27$	72,8		
А	жилой дом секция 4 1 этаж	$26.78*26.78-12.12*12.12-3.10*3.10+1.20*13.66*2+2.30*4.05+1.17*1.17/2$	603,4	3,12	1883
А	жилой дом секция 4 2 этаж	$26.78*26.78-12.12*12.12-3.10*3.10+1.20*13.66*2+1.17*1.17/2+3.22*0.92/2*2+((0.92+0.28)/2*2,40*2+0.16*0.27/2)*2$	602,9	3,12	1881
А	жилой дом секция 4 3-17 этаж	$26.78*26.78-12.12*12.12-3.10*3.10+1.20*13.66*2+1.17*1.17/2+3.22*0.92/2*2+((0.92+0.28)/2*2,40*2+0.16*0.27/2)*2$	602,9	46,80	28216
А	жилой дом секция 4 тех этаж	$14.66*10.95+(14.66+15.83)/2*1.17+26.78*14.66+1.23*4.36*4-3.10*3.10-1.20*3.42*2$	574,6	2,83	1626
А	жилой дом секция 4 машинное отделение	$7.66*5.64+(5.64+7.66)/2*2.02+1.08*2.86+(6.24+8.26)/2*2.02+8.26*6.24-1.98*0.13*2$	125,4	3,09	387
А	жилой дом секция 4 подвал	$26.78*26.78-12.12*12.12-3.10*3.10+1.20*13.66*2+2.30*4.05+1.17*1.17/2$	603,4	2,96	1786
	балконы секция 4	$3.05*3.05*18+((0.94+1.76)/2*2,87*2+(0.20+1.65)/2*1.60)*14+((0.78+0.99)/2*0.74)*4*13$	330,7		
	крыльца секция 4	$14.72*1.45-1.40*0.20*2-1.52*0.2+1.45*1.95+3.35*3.0-1.40*1.15+2.25*4.75+1.52*5.95+2.30*2.95+2.40*1.62+2.0*2.05+3.05*3.05+2.10*1.62+0.40*0.40*3+3.19*1.26+2.95*1.95$	89,2		
А	жилой дом 5 секция 1 этаж	$37.88*13.52+1.20*26.32+0.90*13.02+3.88*4.28+0.90*12.13+2.45*3.41+2.20*0.25$	591,9	3,12	1847
А	жилой дом 5 секция 2-17 этаж	$37.88*13.52+0.30*31.0+0.90*9.60+0.90*14.63+0.90*5.88+1.20*26.38+(2.61*0.91)/2*4+(2.54*0.26)/2*4+(3.44*0.33)/2*2$	587,4	49,92	29323
А	жилой дом 5 секция тех этаж	$37.88*13.52+0.30*31.0+0.90*9.60+0.90*14.63+0.90*5.88$	548,5	2,83	1695
А	жилой дом 5 секция машинное отделение	$10.46*6.86+4.60*1.80+0.47*1.90$	80,9	3,09	250
А	жилой дом 5 секция подвал	$37.88*13.52+0.90*13.02+3.88*4.28+0.90*11.97+2.51*3.39+(1.33+4.18)*2+1.33*7.33-0.46*3.61$	578,9	2,96	1714
	балконы 5 секция	$((0.71*0.95)/2+(1.17*0.45)/2)*48$	28,3		
	балконы 5 секция	$(1.54*1.40+(0.91+1.40)/5.18+(5.35*0.26)/2+(5.35*1.20)/2+(2.94*0.98)/2+(0.98*0.47)/2)*16$	130,9		
	крыльца 5 секция	$3.86*5.83+3.41*2.44+1.62*1.50+5.44*2.62+1.04*1.42+(1.20*4.38)*2+1.20*7.70+1.25*3.03+1.25*2.46$	75,6		
А	жилой дом 6 секция 1 этаж	$28.16*15.96+(15.96+17.14)/2*1.20+11.50*15.96+(3.30+0.82)/2*2-1.20*6.24-3.12*4.33-1.20*8.65-1.20*4.33-1.20*5.75-1.2*3.92$	608,8	3,12	1899
А	жилой дом 6 секция 2-17 этаж	$28.16*15.96+(15.96+17.14)/2*1.20+11.50*15.96+(3.30*0.82)/2*2-1.20*6.24-3.12*4.33-1.20*8.65-1.20*4.33-1.20*5.75-1.20*3.92+(0.14+0.75)/2*2.38+(0.20*0.75/2)*4+3.58*0.90/2$	610,3	49,92	30466
А	жилой дом 6 секция тех.этаж	$28.16*15.96+(17.14+15.96)/2*1.20+11.50*15.96+(0.82*3.30)/2*2-1.20*3.92-6.24*1.20+1.20*5.75-1.20*8.65-3.12*4.33-1.20*4.33$	621,2	2,83	1920
А	жилой дом 6 секция машинное отделение	$7.71*5.67+(7.71+5.67)/2*2.04+1.02*2.88+8.31*6.28+(8.31+6.28)/2*2.04$	127,4	3,09	394

А	жилой дом б секция подвал	$11,03*15,89+17,08*15,92+(17,08+15,89)/2*1,20+15,96*11,50+(0,85*3,20)/2*2-6,24*1,20-1,20*3,92-1,20*8,65-3,12*4,33-1,20*4,43*1,20*5,78$	580,3	2,96	1718
	балконы б секция	$((5,55+5,37)/2*1,26)*17+((0,94+1,76)/2*2,87*2+(0,20+1,65)/2*1,60)*15+((0,78+0,99)/2*0,74*4)*12+(3,00*3,00)*18$	448,8		
	крыльца б секция	$4,86*2,76+7,93*4,85+4,98*1,48-0,62*2,31+2,97*1,22+1,36*3,43$	66,1		

8. Техническое описание конструктивных элементов и определение износа зданий

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		
2	3	4		
	Литера А	Физический износ здания - 0% Число этажей 17		
1	Фундамент	Свайный сечением 300*300 мм, длиной 8 м; ГОСТ 19804-91), с ростверком в виде монолитной железобетонной плиты толщиной 600 мм. Гидроизоляция конструкций - 2 слоя гидростеклоизола. Покраска железобетонных плиток, трещины		
2	Стены, перегородки	Стены - трехслойные с внутренним слоем монолитный железобетон, утеплитель из пенополистералбетонных блоков, лицевой кирпич. Перегородки-газосиликатные и гипсобетонные пазогребневые блоки.		
3	Перекрытие	Плоские, монолитные, железобетонные плиты, в подвале утепляются плитами экструзионного пенополистерола, на последнем этаже утепление жесткими минераловатными плитами.		
4	Крыша	Теплый чердак с плоским, малоуклонным покрытием и внутренним организованным водостоком. Кровля - 2 слоя флизолоа по стяжке.		
5	Полы	в квартирах бетонные, в МОП - керамогранитная плитка.		
6	Проемы	окна, балконные двери - двухкамерный стеклопакет в ПВХ профилях. Двери квартирные - филенчатые.		
7	Отделочные работы	квартиры в/отделки, в МОП - штукатурка, окраска.		
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроосвещение, мусоропровод, лифт, вентиляция		
9	Прочие работы	Лестницы- сб. ж/бетонные марши, монолитные ж/бетонные площадки. Плиты балконов и лоджий - монолитные ж/бетонные совмещенные с плитами перекрытий. Отмостка.		
№ п.п.	Наименование	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
2	3	4	5	

Загерметизировано не гатями
 Домашнее и верно


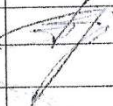

Handwritten signature

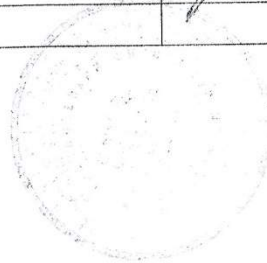
Перечень прилагаемых документов

№ п.п.	Наименование документа	Примечания (масштаб, кол-во листов, прочее)
1	2	3

Комментарии (особые отметки)

--

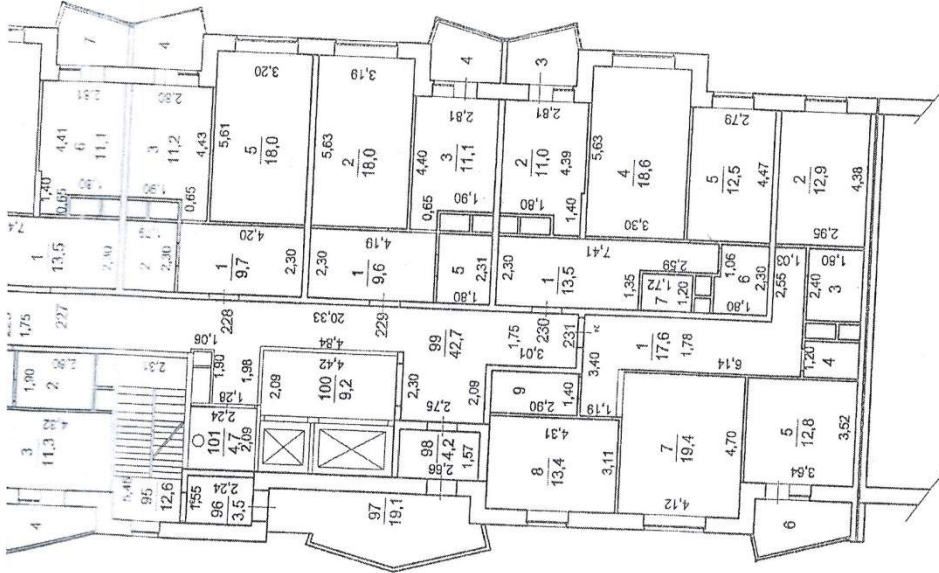
Дата выполнения работы	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил Руководитель комплексной производственной группы	
	Должность	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Фамилия Имя Отчество	Подпись
11.06.2013 г.		Радченко Е.А.		Человекова Н.С.		Человекова Н.С.	



4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

5. Экспликация

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	13	220	5	жилая	5.62*3.28		18,4	18,4	18,4		2,82		
А			6	кухня	4,40*2,82-0,65*1,80-1,40*0,10		11,1	11,1		11,1			
А			7	лоджия	(1,35+1,18) /2*2,38+2,42*0,77/2		2,0				2,0		
				Итого по пом. № 220 (квартира)			63,9	61,9	30,9	31,0	2,0		
А	13	221	1	коридор	2,30*4,20		9,7	9,7		9,7	2,82		
А			2	санузел	2,30*1,79		4,1	4,1		4,1			
А			3	кухня	4,41*2,80-0,65*1,90		11,1	11,1		11,1			
А			4	лоджия	(1,35+1,18) /2*2,38+2,42*0,77/2		2,0				2,0		
А			5	жилая	5,61*3,20		18,0	18,0	18,0				
				Итого по пом. № 221 (квартира)			44,9	42,9	18,0	24,9	2,0		
А	13	222	1	коридор	2,32*4,20		9,7	9,7		9,7	2,82		
А			2	жилая	5,63*3,22		18,1	18,1	18,1				
А			3	кухня	4,40*2,79-0,65*1,90		11,0	11,0		11,0			
А			4	лоджия	(1,35+1,18) /2*2,38+2,42*0,77/2		2,0				2,0		
А			5	санузел	1,80*2,31		4,2	4,2		4,2			
				Итого по пом. № 222 (квартира)			45,0	43,0	18,1	24,9	2,0		
А	13	223	1	коридор	2,30*7,41-1,35*2,59		13,5	13,5		13,5	2,82		
А			2	кухня	4,39*2,81-1,80*0,65-1,40*0,10		11,0	11,0		11,0			
А			3	лоджия	(1,35+1,18) /2*2,38+2,42*0,77/2		2,0				2,0		
А			4	жилая	5,60*3,30		18,5	18,5	18,5				
А			5	жилая	4,42*2,80		12,4	12,4	12,4				
А			6	ванная	1,80*2,30-1,06*0,23		3,9	3,9		3,9			
А			7	туалет	1,72*1,20		2,1	2,1		2,1			
				Итого по пом. № 223 (квартира)			63,4	61,4	30,9	30,5	2,0		
А	13	224	1	коридор	1,19*3,40+1,78*6,14+2,51*1,03		17,6	17,6		17,6	2,82		
А			2	жилая	2,97*4,38		13,0	13,0	13,0				
А			3	ванная	2,40*1,80		4,3	4,3		4,3			
А			4	туалет	1,20*1,81		2,2	2,2		2,2			
А			5	жилая	3,52*3,64		12,8	12,8	12,8				
А			6	лоджия	1,20*3,22+3,22*0,71/2		2,5				2,5		
А			7	жилая	4,12*4,70		19,4	19,4	19,4				
А			8	кухня	3,10*4,29		13,3	13,3		13,3			
А			9	кладовая	1,40*2,90		4,1	4,1		4,1			
				Итого по пом. № 224 (квартира)			89,2	86,7	45,2	41,5	2,5		
А	14	225	1	коридор	1,91*2,82		5,4	5,4		5,4	2,82		
А			2	санузел	1,90*2,60		4,9	4,9		4,9			
А			3	кухня	2,61*4,32		11,3	11,3		11,3			
А			4	лоджия	0,78*3,35+3,14*0,57/2		1,8				1,8		
А			5	жилая	4,60*4,10-2,00*1,82		15,2	15,2	15,2				
				Итого по пом. № 225 (квартира)			38,6	36,8	15,2	21,6	1,8		
А	14	226	1	коридор	3,04*5,37-4,33*1,20		11,1	11,1		11,1	2,82		
А			2	кухня	3,54*3,54		12,5	12,5		12,5			
А			3	лоджия	1,20*3,20+3,27*0,82/2		2,6				2,6		
А			4	санузел	2,30*1,80		4,1	4,1		4,1			
А			5	жилая	5,77*2,94		17,0	17,0	17,0				
				Итого по пом. № 226 (квартира)			47,3	44,7	17,0	27,7	2,6		
А	14	227	1	коридор	2,30*7,41-2,64*1,35		13,5	13,5		13,5	2,82		
А			2	туалет	1,26*1,70		2,1	2,1		2,1			
А			3	ванная	2,30*1,80-0,20*1,04		3,9	3,9		3,9			
А			4	жилая	4,43*2,81		12,4	12,4	12,4				
А			5	жилая	5,60*3,30		18,5	18,5	18,5				
А			6	кухня	4,41*2,81-0,65*1,80-1,40*0,10		11,1	11,1		11,1			
А			7	лоджия	(1,35+1,18) /2*2,38+2,42*0,77/2		2,0				2,0		
				Итого по пом. № 227 (квартира)			63,5	61,5	30,9	30,6	2,0		
А	14	228	1	коридор	2,30*4,20		9,7	9,7		9,7	2,82		
А			2	санузел	2,30*1,79		4,1	4,1		4,1			
А			3	кухня	4,43*2,80-0,65*1,90		11,2	11,2		11,2			
А			4	лоджия	(1,35+1,18) /2*2,38+2,42*0,77/2		2,0				2,0		
А			5	жилая	5,61*3,20		18,0	18,0	18,0				
				Итого по пом. № 228 (квартира)			45,0	43,0	18,0	25,0	2,0		
А	14	229	1	коридор	2,30*4,19		9,6	9,6		9,6	2,82		
А			2	жилая	5,63*3,19		18,0	18,0	18,0				
А			3	кухня	4,40*2,81-0,65*1,90		11,1	11,1		11,1			
А			4	лоджия	(1,35+1,18) /2*2,38+2,42*0,77/2		2,0				2,0		
А			5	санузел	1,80*2,31		4,2	4,2		4,2			
				Итого по пом. № 229 (квартира)			44,9	42,9	18,0	24,9	2,0		



копия изготовлена 10. 06. 2013
по состоянию на 30. 05. 2013
Исполнил Радченко Е.А., Курносова Е.А.
Проверил Человекова Н.С.

М 1:200

6. Свидетельство о членстве Оценщика (копия)



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.11.2013 г.

№ 1158

**Кормин
Вадим Михайлович**

Паспорт 45 09 507547, выдан Отделением по району Лефортово ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 770-104

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.11.2013 г. за № 1158

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.10.2013 г.

Президент



А.В. Каминский

001158

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

7. Страховой полис Оценщика (копия)



ПОЛИС № 08905/776/00020/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 08905/776/00020/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Кормин Вадим Михайлович

Адрес регистрации: МО, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 28/1, кв. 176

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «25» октября 2015 г. г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Орлов Д.А./
На основании доверенности №1029/14 от 01.01.2014

Страхователь: /Кормин В.М./
Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «08» октября 2014 г.