



**АФИНА
ПАЛЛАДА**

услуги оценки
для физических и
юридических лиц



+7(473) 256-85-20

+7(473) 200-77-18

+7(473) 259-92-04

ОТЧЕТ № 24-698

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ЗАКАЗЧИК:

КОЛЕСНИКОВА НАТАЛИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АФИНА ПАЛЛАДА»

ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 24-698 ОТ 04.12.2024 ГОДА

ДАТА ОЦЕНКИ:

04.12.2024 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

04.12.2024 ГОДА

ВОРОНЕЖ

2024 Г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	15
7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	34
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	62
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	63
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	64
ПРИЛОЖЕНИЯ	65
ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	66
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	80

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Афина Паллада»
ОГРН – 1053600307540, дата присвоения ОГРН
– 08.08.2005г
ИНН 3662100820; КПП 366201001
Местонахождение: г.Воронеж, ул.
Плехановская, д.24а, оф.1
т. (473) 256-85-20, т/ф. 2599-204,
e-mail:info@apvprn.ru

Согласно договору № 24-698 от 04.12.2024 г. ООО «Афина Паллада» произвело определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральных стандартов оценки Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, а так же, учитывая, что Оценщик является членом «Саморегулируемой организации Ассоциации Российских Магистров Оценки», Стандартами и Правилами оценочной деятельности НП «АРМО» - Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости – СТО АРМО 1.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования – СТО АРМО 2.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности – СТО АРМО 3.01-2008; Требования к отчету об оценке рыночной стоимости бизнеса – СТО АРМО 4.01-2008.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Вид стоимости и предпосылки стоимости: Оценке подлежит рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости: Предполагается реализация имущества должника.

Дата оценки: 04.12.2024 г.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 04.12.2024 г., составляет: 183 420 000 руб. (Сто восемьдесят три миллиона четыреста тысяч) рублей, в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29	148 570 000
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71	19 300 000
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4	15 550 000
ИТОГО	183 420 000

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Итоговая величина рыночной или иной 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. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке имущества или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Оценщик

С уважением,

Директор ООО «Афина Паллада»



[Signature]
Андросова В.О

[Signature]
Андросова В.О

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 24-698 возмездного оказания оценочных услуг от 04.12.2024 г., заключенный между ООО «Афина Паллада» и Колесниковой Н. А.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объекты оценки

Наименование
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Ниже представлены результаты оценки, полученные с применением каждого из подходов.

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29	не применялся	не применялся	148 570 000	148 570 000
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71	не применялся	не применялся	19 300 000	19 300 000
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4	не применялся	не применялся	15 550 000	15 550 000
Вес подходов, %	0%	0%	100%	

Итоговая величина рыночной стоимости

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 04.12.2024 г., составляет: 183 420 000 руб. (Сто восемьдесят три миллиона четыреста тысяч) рублей, в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29	148 570 000
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71	19 300 000
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4	15 550 000
ИТОГО	183 420 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта

оценки.

Предпосылки стоимости: Предполагается реализация имущества должника.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

- Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки.
- Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
- Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.
- Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.
- Оценщиком не производился осмотр объекта оценки, так как доступ к объекту оценки не был предоставлен. Оценка производилась на основании сведений предоставленных заказчиком. За сведения предоставленные заказчиком (документы) оценщик ответственности не несет.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Наименование
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4

Полное описание объектов оценки представлено в Разделе №8 настоящего Отчета.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки

Оценке подлежит право собственности объекта недвижимого имущества.

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- Предполагается реализация имущества должника;
- Дата оценки 04.12.2024;
- Предполагаемое использование объекта – текущее использование;
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

В соответствии с заданием на оценку определяется точное значение рыночной стоимости без указания возможного интервала, в котором она может находиться.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Дата, по состоянию на которую проводилась оценка (дата оценки)

Работа по определению рыночной стоимости объектов проводилась по состоянию на 04.12.2024 г.

Форма составления отчета об оценке

Электронная версия, печатная версия.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Оценщиком не производился осмотр объекта оценки в связи с закрытым доступом. Вся информация по объекту оценки была предоставлена заказчиком.

Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Наличие ограничений (обременений)

Отсутствуют

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Необходимость привлечения отраслевых экспертов в настоящем Отчете не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. В составе Отчета результаты оценки указываются в рублях РФ.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике и об Оценщике, составленные в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Сведения о Заказчике оценки

Колесникова Наталия Александровна (22.05.1969 г.р., ИНН 772820806405, СНИЛС 008-438-976 73, м.р. г. Москва, адрес: 119002, г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, 29) в лице Финансового управляющего должника Эсауловой Елизаветы Леонидовны (ИНН 771391971028, СНИЛС 163-560-070-51).

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Андросова Вероника Олеговна
Местонахождение оценщика	г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Реквизиты документа, удостоверяющего личность	Паспорт: серия 20 07 №895924 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа 14.11.2007г., код подразделения: 360-004, зарегистрирован по адресу: г. Воронеж, ул. Бульвар Победы, д.25, кв.243
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве в НП СРО «АРМО» №1336-07 от 29.12.2007г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова ПП №542846, выдан 21.03.2003г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии строительства и жилищно-коммунального комплекса России № 591, выдано 20.04.2006г. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России №1948, выдано 20.04.2009г. Сертификат повышения квалификации по теме: "Особенности оценки земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости" №12-0100 от 19 июня 2012г. Удостоверение о повышении квалификации №362401877094, рег. № 133/7288 выдан Автономной некоммерческой образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр», г. Воронеж, 19.06.2015 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №036751-1 от 15.05.2024г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №036770-2 от 15.05.2024г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Бизнеса» №036771-3 от 15.05.2024г.

Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Андросова Вероника Олеговна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Андросова Вероника Олеговна 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 Андросова Вероника Олеговна 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.
Сведение о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика Андросовой В.О. застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 8 000 000 рублей (Договор (полис) страхования № 433-524-009299/24 от 24.01.2024 г., срок действия с 02.02.2024г по 01.01.2025г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	21 год

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Афина Паллада»
Сокращенное наименование	ООО «Афина Паллада»
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН – 1053600307540, дата присвоения ОГРН – 08.08.2005г.
Юридический адрес	г. Воронеж, б-р Победы, д.25, кв.243
Почтовый адрес	г. Воронеж, ул. Плехановская, д.24а, оф.1
Сведение о страховании	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценочной организации застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 50 000 000 рублей (договор (полис) № 433-524-179840/23 от 29.12.2023, срок действия с 01.01.2024 г. по 30.06.2025 г.)
ИНН/КПП	3662100820/ 366201001
Должность и ФИО руководителя	Директор: Андросова Вероника Олеговна
Телефон/факс	(473) 2599-204, 256-85-20

3.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный отчет в полном объеме был подготовлен и составлен оценщиком, подписавшим его, без привлечения помощников и специалистов различных областей знаний. Оценщик, выполнивший данный отчет – Андросова Вероника Олеговна. Степень участия в проведении оценки – 100%.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость - при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Единица измерения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка (поправка) - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектом, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Проведение оценки включает следующие этапы:
 - заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:
 - использование дополнительной информации (не принимающей участие в расчетах и не влияющей на итоговую рыночную стоимость), которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.
4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщиком не производился осмотр объекта оценки в связи с закрытым доступом. В связи с данным обстоятельством в расчетах техническое состояние объектов оценки принято как «отделка под чистовую».
3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.
3. Используемая в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.
4. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящей экспертизы.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
6. Оценщиком не производился осмотр объекта оценки, так как доступ к объекту оценки небыл предоставлен. Оценка производилась на основании сведений предоставленных заказчиком. За сведения предоставленные заказчиком (документы) оценщик ответственности не несет.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

-
- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
 3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в вышеперечисленных стандартах оценки.

Данные стандарты используются оценщиком в силу их обязательности для субъектов оценочной деятельности.

Кроме того, саморегулируемыми организациями оценщиков разрабатываются и утверждаются стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные для их членов.

В связи с тем, что оценщик является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация российских магистров оценки», а объектом оценки является недвижимое имущество, в настоящем отчете используются ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ- СТО АРМО 2.01-2008.

7. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН;
- Заявка на оценку от 03.12.2024 г.

На основании представленной заказчиком документации (см. приложения), были определены данные, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки для его точного описания.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1 Местоположение объектов

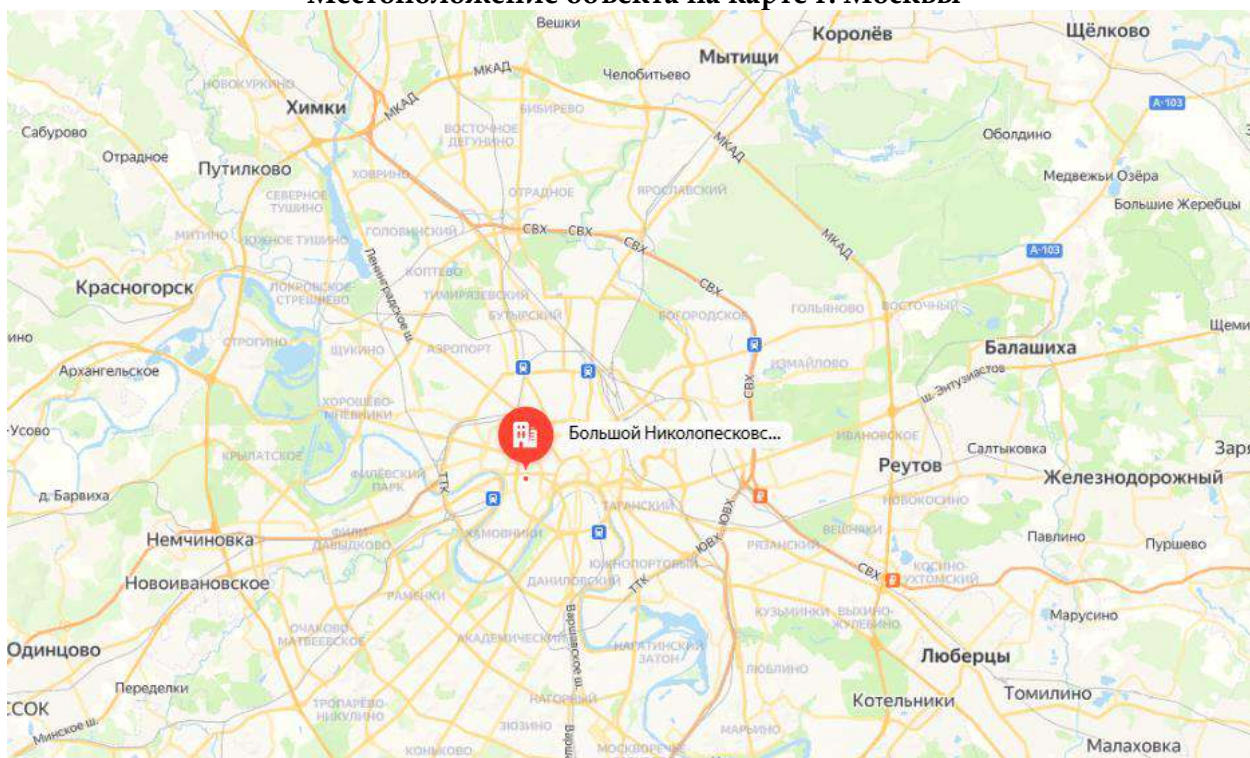
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29. Квартира расположена - Чердак № 0, Этаж № 4 в жилом четырехэтажном жилом доме 1890 года постройки. Внутренняя отделка - под чистовую.

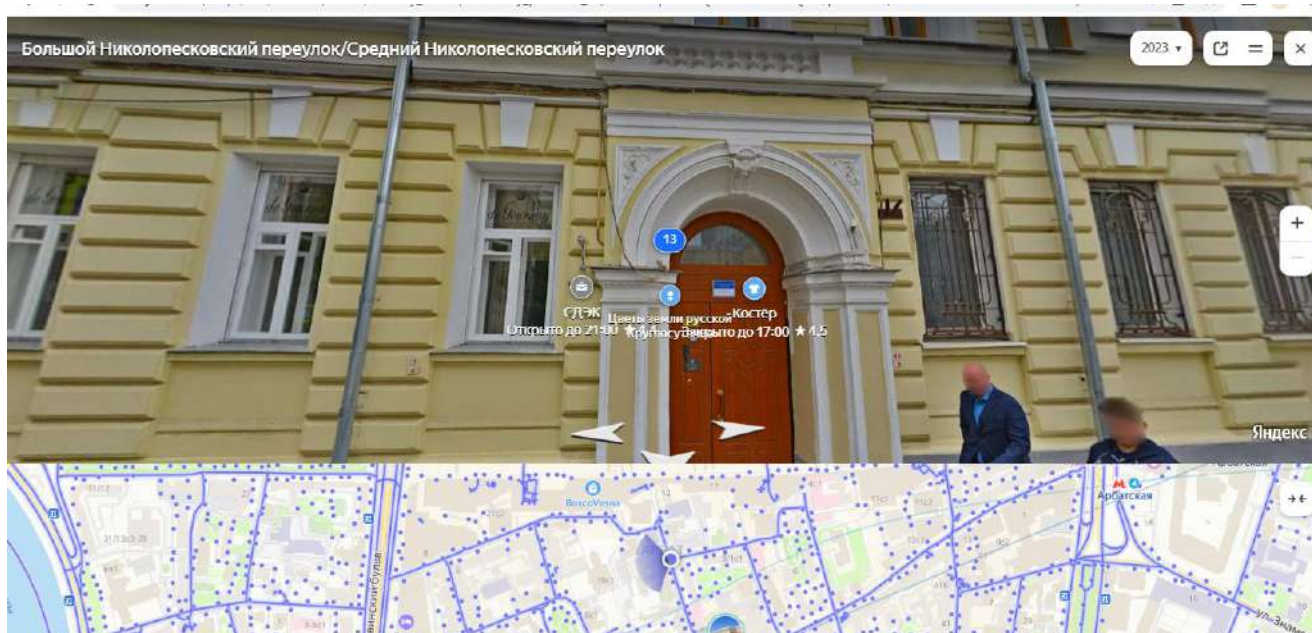
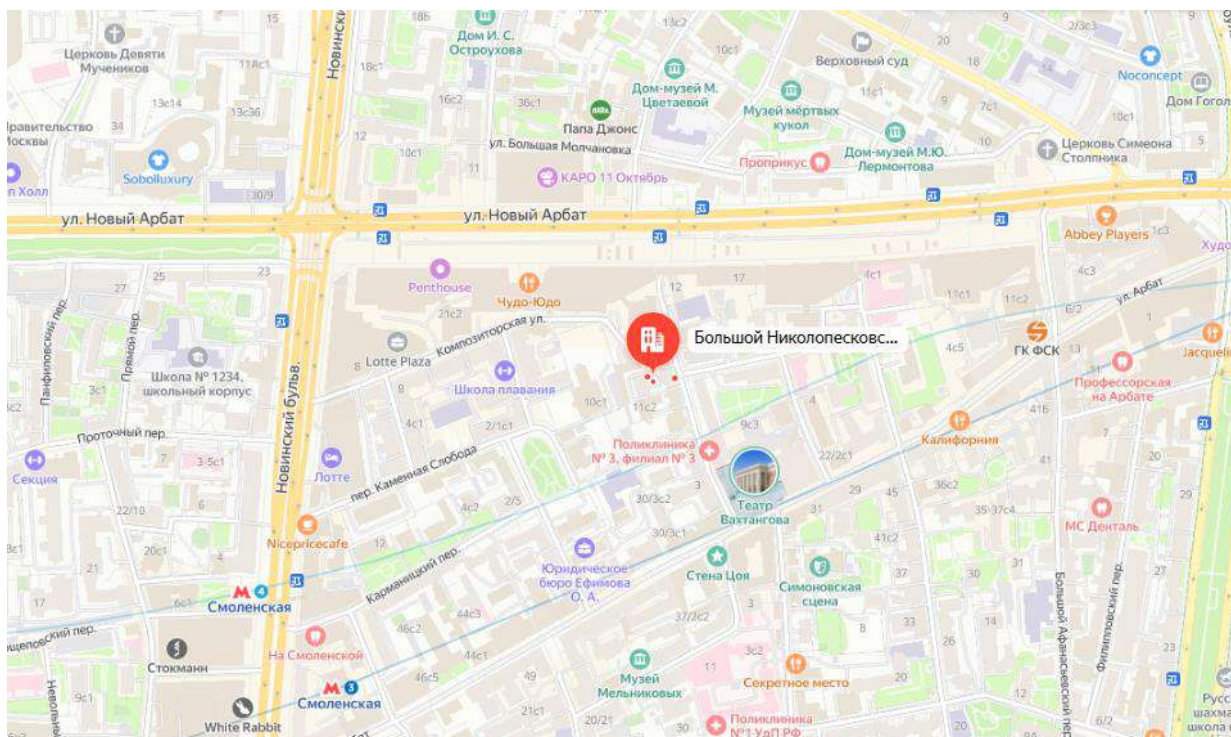
Смоленская~ 9 мин

Смоленская~ 11 мин

Арбатская~ 12 мин

Местоположение объекта на карте г. Москвы





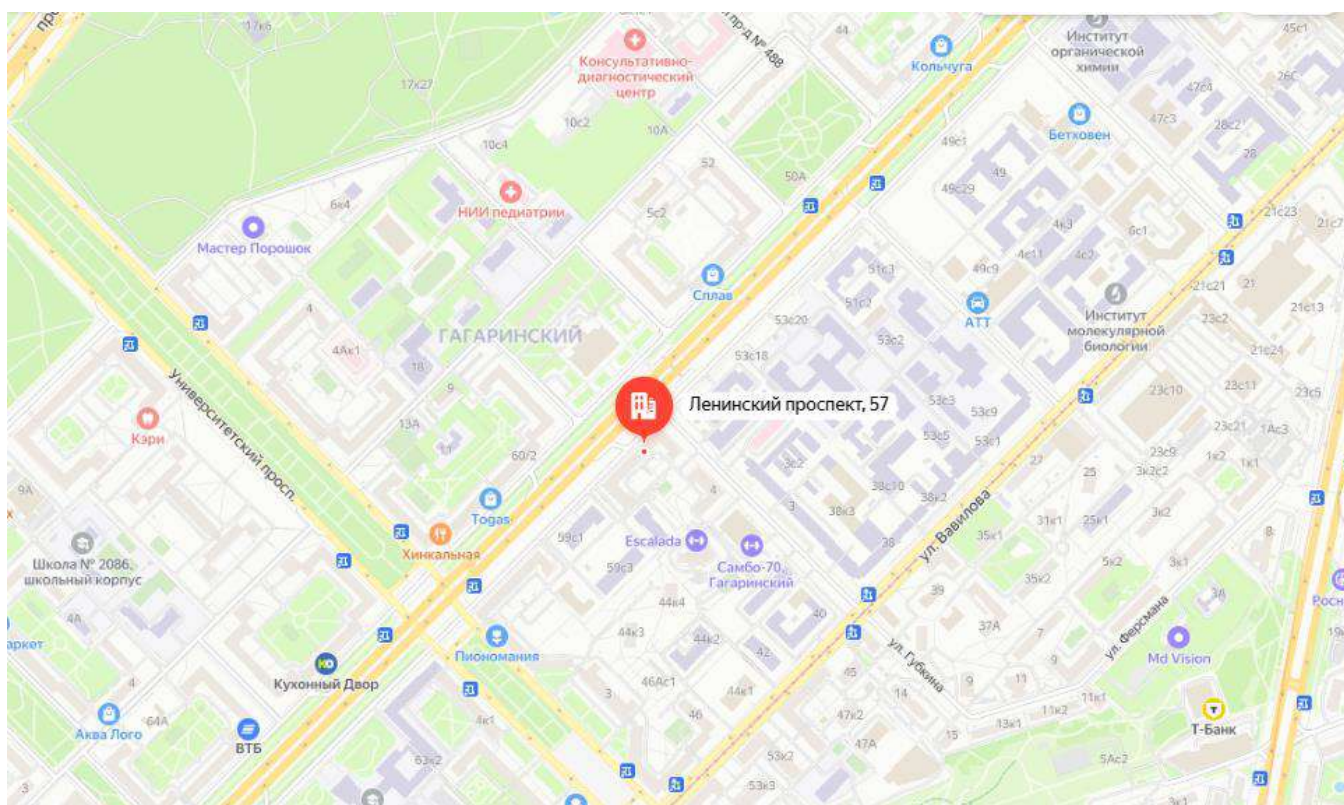
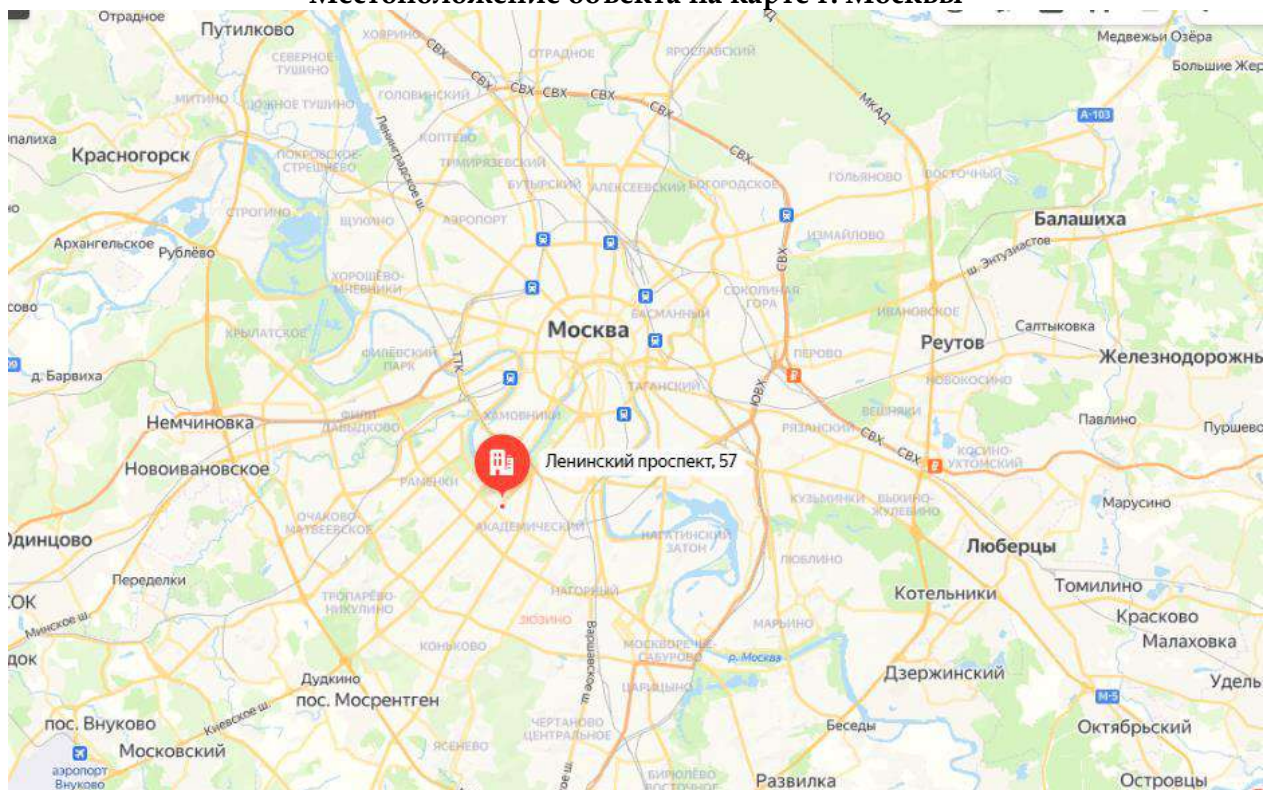
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71. Квартира расположена на шестом этаже в жилом восьмизэтажном жилом доме 1960 года постройки. Внутренняя отделка - под чистовую.

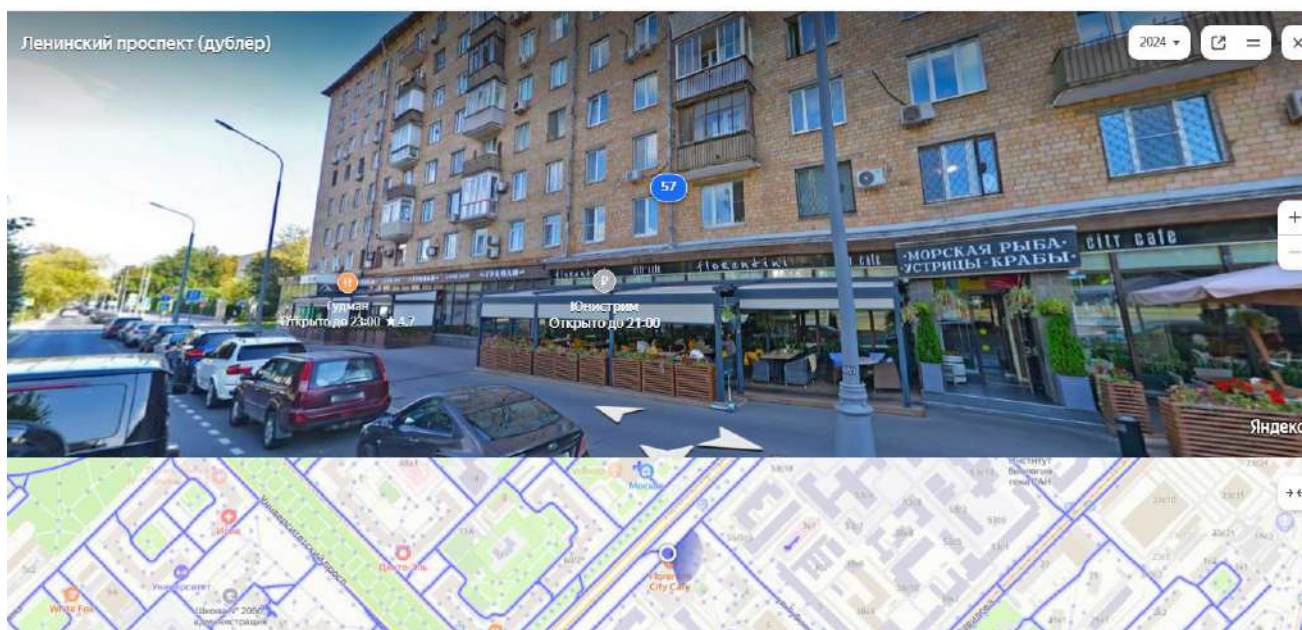
Академическая~ 19 мин

Ленинский проспект~ 24 мин

станция Площадь Гагарина~ 25 мин

Местоположение объекта на карте г. Москвы





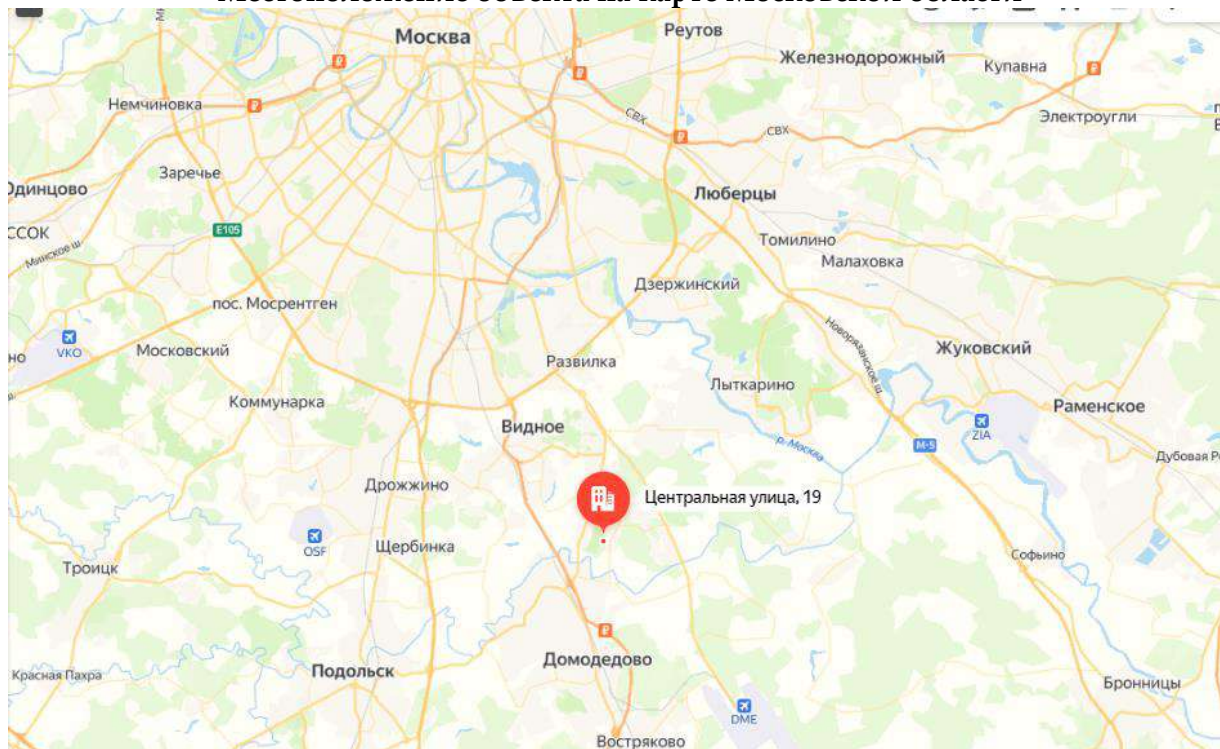
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4. Квартира расположена на втором этаже в жилом трехэтажном жилом доме 2005 года постройки. Внутренняя отделка - под чистовую.

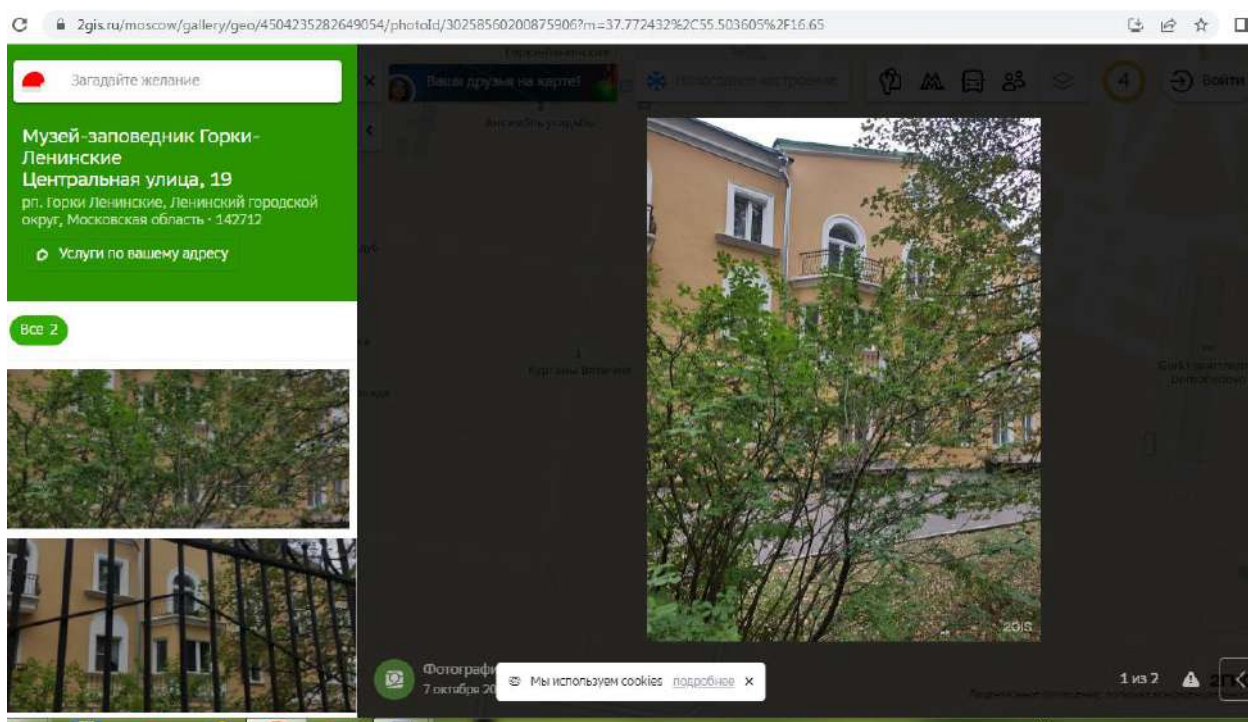
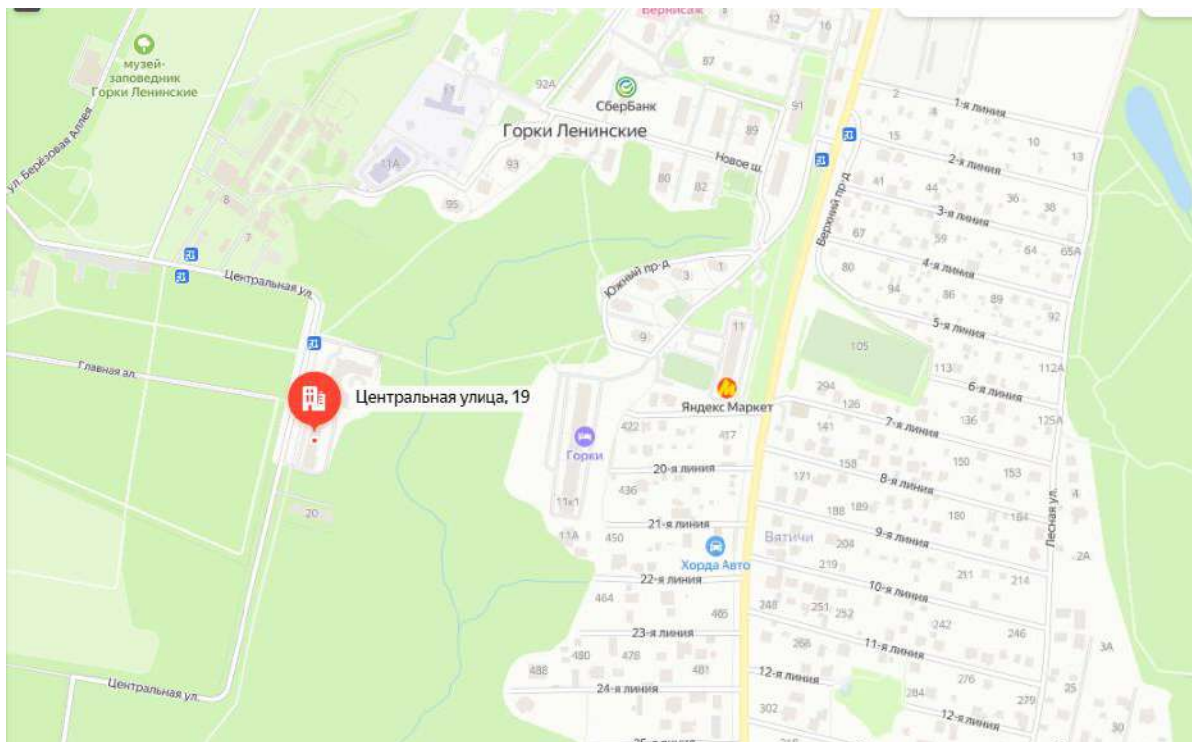
Зябликово~ 190 мин

Красногвардейская~ 194 мин

станция Битца~ 198 мин

Местоположение объекта на карте Московской области





8.3 Ликвидность объектов

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Срок экспозиции данного объекта составляет от 3 месяцев до 6 месяцев, что говорит о средней степени ликвидности.

9. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, период предшествующий дате оценки

Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 1 квартал 2024 год¹.

В 1 квартале 2024 года российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП составил 5,4% г/г, замедлившись в марте до 4,2% г/г против 7,6% г/г в феврале (на замедление роста в марте повлиял календарный фактор – дополнительный день в феврале из-за високосного года и меньшее число рабочих дней в марте, чем в марте 2023 г). В лидерах роста – розничная и оптовая торговля, обрабатывающая промышленность. Относительно высокие годовые темпы роста еще держатся в общественном питании и платных услугах населению, хотя они замедляются на фоне высокой базы, достигнутой в результате бурного роста прошлого года (Росстат пересмотрел данные по розничной торговле и общепиту за 2023 г в сторону повышения в среднем на 1,2-1,4 пп). В других основных отраслях экономики динамика выглядит достаточно скромно. Так, в добывающей промышленности отмечается стагнация в связи как с возможным влиянием санкций, так и решений российского правительства по добровольному сокращению добычи нефти в координации с ОПЕК+. В строительстве темпы роста замедлились.

Показатель, измен-е, %/период	Март 2024 / Март 2023	1кв 24 / 1кв 23
Промпроизводство	4,0	5,6
добывающая промышленность	0,4	1,1
- обрабатывающая промышленность	6,0	8,8
Розничная торговля	11,1	10,5
- продовольственные товары	7,8	7,7
- непродовольственные товары	14,4	13,2
Оптовая торговля	9,4	11,7
Общественное питание	4,1	4,6
Платные услуги населению	4,0	5,8
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8
С/х	2,5	1,2
Строительство	1,9	3,5
Реальная зарплата (фев 24, 2М24)	10,8	10,0
Реальные располагаемые доходы (1кв)		5,8
Безработица (уровень, %)	2,7	

Рост потребления оставался очень сильным благодаря растущим доходам населения (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы в 1кв увеличились на 5,8% г/г, при этом оценка за 2023 г пересмотрена с 5,4% до 5,8%, а за 2022 г с -1% до 4,5%). Основной вклад в рост доходов населения в 1кв24 внесли увеличение доходов от трудовой деятельности (а также доходы от социальных выплат и предпринимательства). Этому способствует усиливающаяся напряженность на рынке труда (в марте безработица обновила очередной исторический минимум 2,7%), поддерживающая высокие темпы роста зарплат. По данным мониторинга предприятий (ЦБ), обеспеченность предприятий кадрами в I квартале 2024 г. снизилась до минимума за всю историю наблюдений, планы компаний по найму на II квартал 2024 г. – на максимуме. «Зазор» между численностью рабочей силы и спросом на нее минимален, как и уровень безработицы, что ограничивает возможность увеличить предложение рабочей силы

¹ <https://www.finam.ru/publications/item/ekonomika-rossii-v-2024-godu-vyrastet-na-23-28-no-zamedlitsya-na-13-15-v-2025-om-20240502-1140/>

при дальнейшем увеличении спроса на нее и приводит к продолжающемуся увеличению стоимости труда.

По последним данным Росстата, в феврале рост средней начисленной зарплаты в номинальном выражении ускорился до 19,3% г/г (декабрь и январь 16,6% г/г), а в реальном выражении до 10,8% г/г (после 8,5% г/г в декабре и январе). Это максимальные темпы роста реальных зарплат с весны прошлого года и они соответствуют многолетним максимумам. Между тем, пенсии в реальном выражении сократились на 0,2% г/г в марте и на 0,1% в 1кв24.

Высокая ключевая ставка ЦБ (транслирующаяся в привлекательные ставки банков по депозитам) способствуют приросту сбережений – в 1кв24 доля доходов, направляемых на потребление, сократилась до 83,1% по сравнению с 84,8% в 1кв23, а доля доходов, направляемых на прирост сбережений, увеличилась до 4,1% с 2,2% годом ранее. Но, как полагает ЦБ, «рост доходов, в том числе зарплат, позволяет гражданам одновременно больше сберегать и больше тратить. В результате даже при увеличении нормы сбережения потребление продолжает быстро расти». Кроме того, потребление поддерживалось и ускорившимся ростом потребительского кредитования.

В обрабатывающей промышленности лидерами роста остаются отрасли, часто ассоциируемые с военными заказами и отчасти связанные с импортозамещением. Здесь поддержку оказал рост бюджетных расходов в 1кв24 на 20,1% г/г (как поясняет Минфин, «несколько более ускоренное финансирование расходов в феврале-марте 2024 года в том числе связано с оперативным заключением контрактов и авансированием финансирования по отдельным контрактным расходам»). Рост в районе 30% г/г и более показали производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования), производство компьютеров, электронных и оптических изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования. Среди потребительских отраслей производство автотранспортных средств показывает высокие темпы роста на фоне низкой базы прошлого года, но до восстановления к уровню 2021 г еще далеко, растет выпуск в пищевой промышленности, производстве напитков.

Производство нефтепродуктов в марте резко сократилось (бензин автомобильный -7,9% г/г, дизтопливо -5,7% г/г, мазут -22,2% г/г) на фоне временного выхода из строя части нефтеперерабатывающих мощностей после атак на НПЗ. Минэнерго сообщило, что Россия смогла в середине апреля восстановить объемы производства бензина после локального снижения из-за незапланированных ремонтов на НПЗ.

Выводы:

Прогноз российской экономики до конца года с учетом динамики экономической активности в 1Q24 и повышаем оценку роста в 2024 г до 2,3-2,8% (прежний прогноз 1,5-1,7%). Новый прогноз учитывает более высокие оценки роста доходов и потребления домохозяйств в условиях стимулирующей бюджетной политики и напряженного рынка труда. На 2025 г мы ожидаем рост ВВП на 1,3-1,5%.

Новый прогноз предполагает более сильную динамику потребительского спроса в этом году (рост расходов на конечное потребление домохозяйств на 2,5-3% после 6,5% в 2023 г) на фоне все еще высоких темпов роста зарплат, социальных и «военных» выплат со стороны государства, доходов от предпринимательства. Рост инвестиций в основной капитал замедлится после очень высоких темпов 2022 и 2023 гг (6,7% и 9,8%, соответственно) на фоне высоких процентных ставок в экономике, неопределенности с ожидаемым повышением налоговой нагрузки, участвовавших случаях изъятия активов, полученных при приватизации, усложнившихся условий импортных поставок.

Стоит отметить, что в прошлом году на увеличение валового накопления должно было прийти около 3,7 п.п. в росте ВВП, и он почти поровну распределяется между валовым накоплением основного капитала (1,8 п.п.) и приростом запасов (1,9 п.п.), и такой прирост запасов не является типичным. Мониторинг ЦБ показывает, что инвестиционная активность предприятий остается на высоком уровне. Однако опрос Института имени Столыпина и Института комплексных стратегических исследований показал, что «большинство предпринимателей не наблюдает расширения инвестиционных возможностей» и считает, что для активизации инвестиций необходимы налоговые стимулы, повышение доступности

заемных средств, защита прав предпринимателей и дальнейшее снижение административной нагрузки. В то же время госинвестиции и частные инвестиции в поддерживаемые государством проекты продолжают вносить вклад в инвестиционную активность. В феврале замглавы Минэкономразвития сообщил, что из ФНБ в этом году планируется профинансировать инвестпроекты на 880 млрд руб., но в конце апреля министр экономики М. Решетников сказал, что ФНБ пополняется активнее, чем ожидалось при планировании бюджета 2024–2026 годов, поэтому Минэкономразвития считает возможным вернуться к вопросу выделения дополнительных ресурсов из ФНБ на финансирование проектов.

Несмотря на лучшую, чем ожидалось, динамику экономических индикаторов в начале года и результаты опросов бизнеса и потребителей, экономический прогноз на год сохраняет высокую степень неопределенности.

Мы полагаем, что до конца года часть факторов, поддерживавших сильную экономическую активность в начале года, может ослабеть, что приведет к замедлению роста ВВП. Прежде всего, это стимулирующий эффект спроса со стороны государства, который, скорее всего, будет сокращаться – в том числе за счет ужесточения доступа к льготным программам кредитования. В этих условиях жесткость денежно-кредитных условий (ЦБ не исключает сохранение ключевой ставки на уровне 16% до конца года и даже ее повышение) может проявляться более остро, оказывая сдерживающее влияние на внутренний спрос.

Второй фактор – как сообщает Росстат, по оценкам руководителей предприятий, дефицит персонала в организациях остается одной из основных причин, препятствующих выполнению производственных планов.

Третий фактор – негативное влияние усиливающегося санкционного давления и экспортного контроля со стороны западных стран на показатели российской внешней торговли (как экспорта, так и импорта). В частности, если проблемы с платежами через банки крупнейших торговых партнеров РФ затянутся, это может привести к снижению доступности импортного промышленного оборудования, комплектующих, что может негативно отразиться на выпуске (по крайней мере, временно).

По нашим оценкам, пик инфляции в годовом выражении будет пройден во 2кв24 или в июле – мы ожидаем, что он составит около 8% г/г. Высокие значения инфляции в годовом выражении во 2кв связаны с очень низкой базой инфляции весны прошлого года. А вероятное сохранение ее вблизи максимальных значений в июле объясняется индексацией тарифов ЖКХ с 1 июля 2024 г., в среднем по стране оно составит 9,8%. В июле прошлого года индексации не было, она в последний раз проводилась в декабре 2022 г. Затем мы ожидаем постепенного снижения годовой инфляции, до 5-5,5% к концу года.

На замедление инфляции работает высокая ключевая ставка ЦБ, ожидаемое сокращение льготных программ кредитования и увеличение профицита счета текущих операций, способствующее укреплению курса рубля (впрочем, мы полагаем, что оно носит временный характер). Против – влияние бюджетной политики, дефицитный рынок труда, продолжающееся ужесточение санкционных ограничений, которое сказывается и на замедлении и сокращении притока валюты в страну, и на затруднениях импортных поставок, и на росте транзакционных издержек. В итоге внутренний спрос продолжает расти быстрее возможностей увеличения предложения, что затрудняет замедление инфляции с повышенных уровней.

Краткая характеристика г. Москвы²

Москва – столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект – самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади.

² По материалам: <https://ru.wikipedia.org>

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. Первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году: история города насчитывает, по меньшей мере, 876 лет. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728 — 1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов были включены в состав Москвы и утратили свой статус.

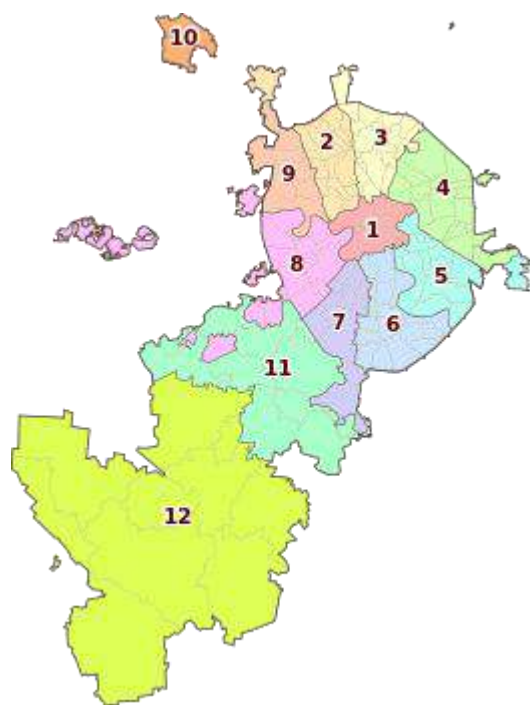
Москва — популярный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год).

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке), недалеко от границы лесной и лесостепной природной зоны, которая подступает к городу с юго-востока по долине реки Москвы. Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится Московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД)

Административно-территориальное деление



Административные	округа	Москвы:
1. Центральный	административный	округ
2. Северный	административный	округ
3. Северо-Восточный	административный	округ
4. Восточный	административный	округ
5. Юго-Восточный	административный	округ
6. Южный	административный	округ
7. Юго-Западный	административный	округ
8. Западный	административный	округ
9. Северо-Западный	административный	округ
10. Зеленоградский	административный	округ
11. Новомосковский	административный	округ
12. Троицкий административный округ		

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Общие данные о сегментации рынка недвижимости

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. *Застроенные земельные участки.*
2. *Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.*
3. *Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. *Доходная недвижимость.*
2. *Условно доходная недвижимость.*
3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*
2. *Редкие объекты.*
3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*
2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*
2. *Готовые объекты.*
3. *Не завершенные строительством объекты.*
4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.³

³ Источник:
<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

В данном случае с учетом типа объекта оценки Оценщиком проводится анализ рынка жилой недвижимости (квартир в многоквартирных домах), расположенных в г. Москве и Московской области.

Рынок жилой недвижимости⁴

Классификация жилой недвижимости

Приведенные системы классификации рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок. Вместе с тем, если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- первичное жилье – место постоянного проживания;
- вторичное жилье – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;
- третичное жилье – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.).

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики:

1. Элитное жилье. К нему предъявляются следующие основные требования:
 - размещение в наиболее престижных районах города;
 - принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;
 - кирпичные стены;
 - общая площадь квартир не менее 70 кв.м.;
 - наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);
 - наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. Жилье повышенной комфортности. Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:

- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;
- некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м. (соответственно);
- наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.;
- большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

⁴ Источник:
http://dom-khv.ucoz.ru/index/klassifikacija_zhiloi_nedvizhimosti/0-198

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. Типовое жилье. Для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. Жилье низких потребительских качеств. Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к тому типу жилья, весьма невелики:

- размещение в не престижных районах;
- удаленность от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;
- размещение в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на основании градостроительных ориентиров.

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;
- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;
- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;
- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;
- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;

- деревянные дома;
- дома смешанного типа.

Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью. В основном здесь представлено вторичное жилье. На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов при покупке жилой недвижимости большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей.

Покупатели большое внимание уделяют наличию максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения).

Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута к объекту загородной недвижимости рассматривается участок минимум 10 соток.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Расположение

Что касается местоположения, то в каждом районе г. Москвы и Московской области представлены объекты жилого назначения.

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

На открытом рынке действуют несколько ценообразующих факторов.

- Скидка на торг в основном зависит от размера первоначальной стоимости удельного показателя объекта, чем больше первоначальная стоимость, тем больше скидка, а так же от ликвидности объекта. Скидка на торг, как правило, колеблется от 0% до 15%, но в основном составляет от 3 % до 10 %.

- Местоположение объекта. В зависимости от места расположения стоимость объекта может варьироваться в очень большом диапазоне. Цены на жилую недвижимость в зависимости от расположения могут существенно различаться за 1 кв.м. при схожих иных факторах.

- Площадь объектов. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость его удельного показателя.

- Физическое состояние. Объекты в плохом состоянии и требующие ремонта ценятся на открытом рынке меньше объектов в лучшем физическом состоянии.

- Степень готовности. Объекты, находящиеся в стадии строительства имеют меньшую привлекательность, чем сданные в эксплуатацию.

- Конструктивное решение. Данный фактор влияет в большей степени на индивидуальные жилые дома, имеющие множество различных конструктивных решений.

- Дополнительные улучшения (для квартир: кладовки, тамбур, подвал и т.д., для ИЖС: гараж, хозяйственные постройки, благоустройство территории, ограждение и т.д.), влияют на привлекательность объекта и на его итоговую стоимость.

- Наличие коммуникаций, а так же их удаленность, в значительной степени влияют на привлекательность объекта.

- Уровень отделки также влияет на итоговую стоимость объекта и его привлекательность на открытом рынке.

- Наличие / отсутствие, а так же вид права на земельный участок в значительной степени влияет на стоимость объекта. Как правило, жилые дома предлагаются к продаже с земельным участком оформленным в собственность.

Стоит учитывать, что на стоимость квартиры в Воронеже влияют также множество параметров:

Район города. Для многих людей этот фактор является решающим. Кто не захочет иметь рядом со своей квартирой всю необходимую инфраструктуру? Школы, больницы, детские сады, развлечения – этими объектами мы пользуемся каждый день. Поэтому, если они расположены далеко от предполагаемой квартиры, это резко снижает ее стоимость.

Возраст. Для вторичного жилья имеет значение возраст дома и дата последнего ремонта. Кроме того, для получения ипотеки так же важен возраст дома.

Материал стен. Материал, из которого построен дом, так же имеет значение для формирования цены на квартиру. Самые дорогие - кирпичные дома, самая низкая цена - на панельные дома. Как правило, кирпичные дома теплее, звукоизоляция в них лучше.

Состояние квартиры. Чем хуже состояние квартиры, тем ниже её стоимость. Хотя некоторые, наоборот, ищут «убитые» квартиры, чтобы сделать в них ремонт по своему вкусу.

Так же имеют значение планировка квартиры, этаж, площадь помещения.

Что касается дома и квартиры, то это значение строго индивидуально и говорить о какой-либо средней стоимости квадратного метра невозможно. Это обусловлено тем, что данный вид жилья является результатом индивидуального домостроения, и пока какой-либо застройщик не начнет массовое коттеджное домостроение, регулировать и определять среднюю цену на данный вид жилья будет нельзя.

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен

Цены на квартиры в районе Арбат г. Москвы вторичное жильё⁵

→ В базе недвижимости 4 549 объявлений с предложениями о продаже вторичных квартир с фото и контактами продавцов
→ Средняя рыночная цена квартиры на вторичном рынке у метро Арбатская в Москве составляет 331 867 131 руб. и 1 539 865,61 руб. за кв. м.
→ МирКвартир поможет купить квартиру (вторичку), оставив у Вас только приятные впечатления о сервисе!

Средняя стоимость продажи квартир у метро Арбатская в Москве

	Средняя площадь	Стоимость квартир	Стоимость м ²
Однокомнатные квартиры	67.93 м ²	118 600 000 руб.	1 672 119 руб.
Двухкомнатные квартиры	87.54 м ²	123 542 834 руб.	1 362 319 руб.
Трёхкомнатные квартиры	157.47 м ²	223 115 672 руб.	1 367 319 руб.

Цены на квартиры в Гагаринском районе в ЮЗАО (Юго-Западном административном округе) в Москве⁶

? Сколько стоит квартира в Гагаринском районе в ЮЗАО (Юго-Западном административном округе) в Москве	
Стоимость покупки квартиры в выбранной вами локации:	
☞ Цена недвижимости	от 7 900 000 руб. до 175 000 000 руб.
☞ Площадь	от 21,8 кв. м. до 360 кв. м.
☞ Цена за м ²	от 239 200 руб. за кв. м. до 588 600 руб. за кв. м.
☞ Средняя цена за м ²	452 549,01 руб. за кв. м.

Цены на квартиры в поселке Горки Ленинские в Ленинском районе Московской области⁷

Сколько стоит квартира на Новом шоссе в поселке Горки Ленинские в Ленинском районе

Стоимость покупки квартиры в выбранной вами локации:

🏠 Цена недвижимости	от 5 500 000 руб. до 9 300 000 руб.
🏠 Площадь	от 32 кв. м. до 72.5 кв. м.
🏠 Цена за м ²	от 100 000 руб. за кв. м. до 178 100 руб. за кв. м.
🏠 Средняя цена за м ²	128 239.98 руб. за кв. м.

10.1. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

10.2. Методология оценки

При проведении оценки применяются три подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из указанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет оценить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. При оценке машин применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа.

В случае проведения оценки встроенного помещения (в данном случае квартиры) затратным методом, его стоимость может быть определена только путем выделения доли от полной стоимости замещения здания соразмерно площади встроенных помещений. Так же может быть определена его доля в стоимости земельного участка. По мнению оценщиков, определение рыночной стоимости встроенных помещений таким методом ведет к искажению реальной стоимости объекта.

Кроме того, исходя из целей настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- С момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло менее 5 (пяти) лет.
- В распоряжении Оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или

официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

В данном случае – все условия не выполняются.

Исходя из всего вышесказанного, для целей настоящей оценки, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

Данный подход применим в случае, когда имеется аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка.

Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используются методы сравнения продаж (метод прямого сравнения продаж, метод аналогового сравнения и т.д.), которые предполагают определение стоимости объекта оценки по цене сделок купли-продажи аналогичных объектов с учетом поправок на их различие. Помимо методов сравнения продаж, при определении стоимости сравнительным подходом могут быть использованы метод удельных ценовых показателей, метод корреляционных моделей и метод экспертных оценок.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

Доходный подход

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объектов оценки как совокупности будущих доходов от их использования. При доходном подходе в основном используются метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации дохода. Доходы приносит предприятие (производственная система), которое в соответствии с современной организационной концепцией представляет собой систему.

Одним из законов, присущих производственным системам, является закон синергии. Синергия (в переводе с греч.) – взаимодействие, сотрудничество. Сущность синергии: конечные результаты функционирования системы не равны сумме результатов индивидуального функционирования отдельных составных структурных элементов. Общие (совокупные) результаты функционирования системы, как правило, выше суммы индивидуальных действий функционирования, т.е. как правило, в процессе функционирования любой системы возникает положительный синергетический эффект. Природа этого эффекта – взаимодействие отдельных частей структурных элементов усиливает индивидуальные возможности результативности функционирования каждого элемента системы.

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся (по результатам фактического осмотра и на основании разрешенного использования) типичными доходоприносящими объектами. В данном случае, оцениваемым объектом является жилая недвижимость, т.е. недвижимость, разрешенным использованием которой не предусмотрено извлечение прибыли. Таким образом, Оценщику необходимо отказаться от применения доходного подхода.

Согласование (обобщение результатов)

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объектов оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объектов. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из

использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

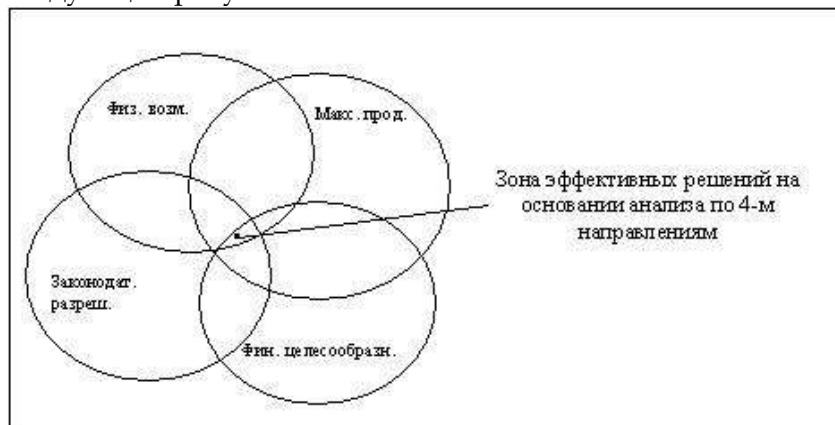
1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Заключение по анализу НЭИ для оцениваемого объекта

Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости - квартиры в жилом доме - определить варианты дальнейшего её использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Физическая осуществимость.

Конструктивные решения, первоначальное назначение и местоположение оцениваемого объекта делают физически осуществимым вариант его использования в качестве квартиры. Иное использование недопустимо с точки зрения техники безопасности и правил эксплуатации подобных объектов.

Законодательная разрешенность.

Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Финансовая осуществимость.

Физически осуществимый и законодательно разрешенный вариант использования помещения в качестве квартиры является и финансово осуществимым.

Максимальная эффективность.

Максимальная эффективность или оптимальный вариант использования - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Оцениваемого имущества квартиры в качестве коммерческого использования (офис, магазин, производство, склад) невозможно и нецелесообразно. Соответственно единственным возможным использованием квартиры является дальнейшее использование данной квартиры в качестве жилой.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо 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 расчетов 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".

Выбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

В качестве объектов-аналогов были взяты объекты, аналогичного оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для жилья, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Корректировки, методы определения и внесения

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

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

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учел следующие виды корректировок

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права (право собственности);
- условия финансирования;
- условия сделки (продажи/предложения);
- условия (состояние) рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- физические характеристики;

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

Аналоги, использованные в отчете:

The image displays two screenshots of the Avito.ru website, showing real estate listings for a 3-room apartment in Moscow. The top screenshot shows the main listing page, and the bottom screenshot shows the 'О доме' (About the house) section.

Top Screenshot (Main Listing):

- URL:** https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_973_m_46_et_4316106942?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjbnBFBYaW9yaXR5JrOjA7fQseF2Qf...
- Title:** 3-к. квартира, 97,3 м², 4/6 эт.
- Price:** 97 000 000 ₽
- Area:** 97,3 м²
- Floors:** 4/6 эт.
- Photos:** A large photo of the living room and a grid of smaller photos below.
- Buttons:** Написать сообщение, Рассчитать ипотеку, Спросите у продавца.

Bottom Screenshot (About the house section):

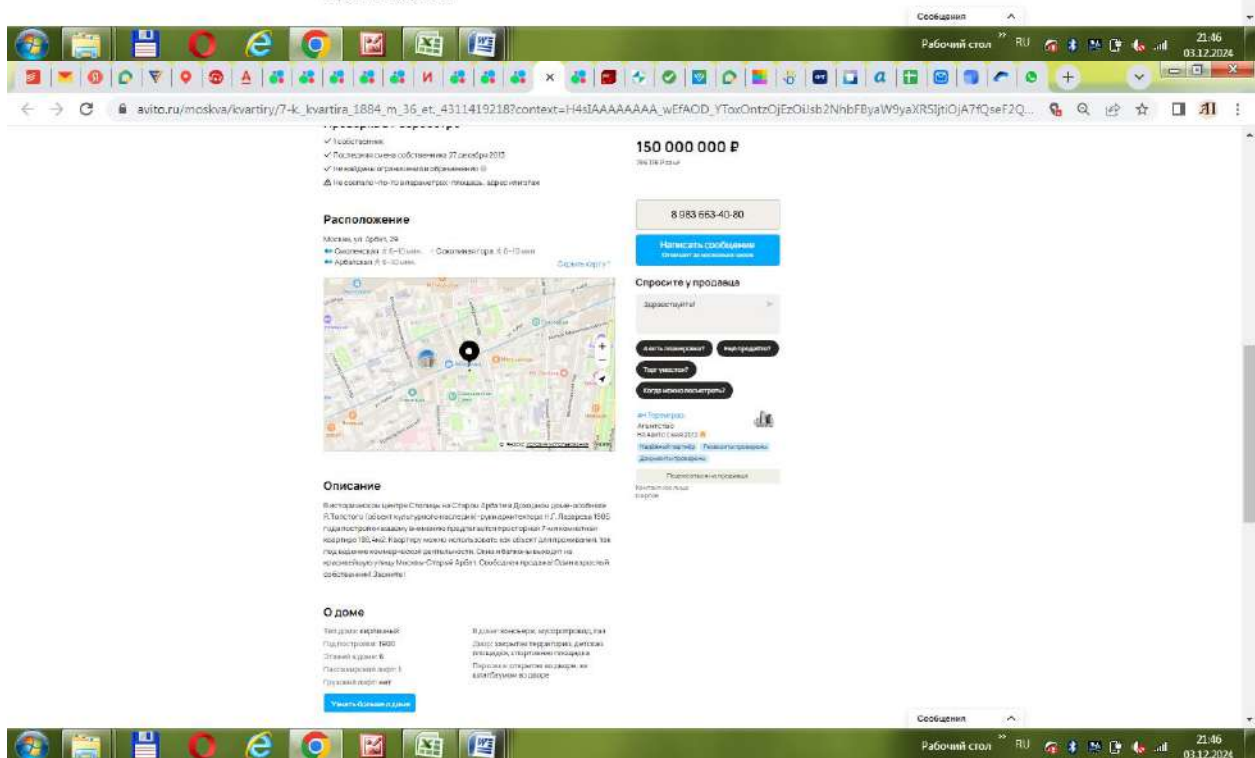
- URL:** https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_973_m_46_et_4316106942?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjbnBFBYaW9yaXR5JrOjA7fQseF2Qf...
- Title:** 3-к. квартира, 97,3 м², 4/6 эт.
- Price:** 97 000 000 ₽
- Area:** 97,3 м²
- Floors:** 4/6 эт.
- Photos:** A large photo of the living room and a grid of smaller photos below.
- Buttons:** Написать сообщение, Рассчитать ипотеку, Спросите у продавца.

О доме (About the house):

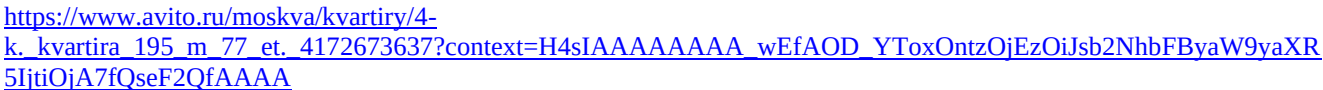
Только в квартире. Отдел в доме 6.

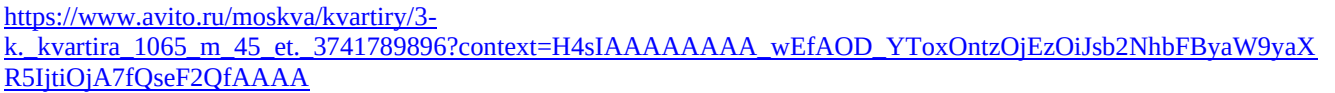
Узнать больше о доме

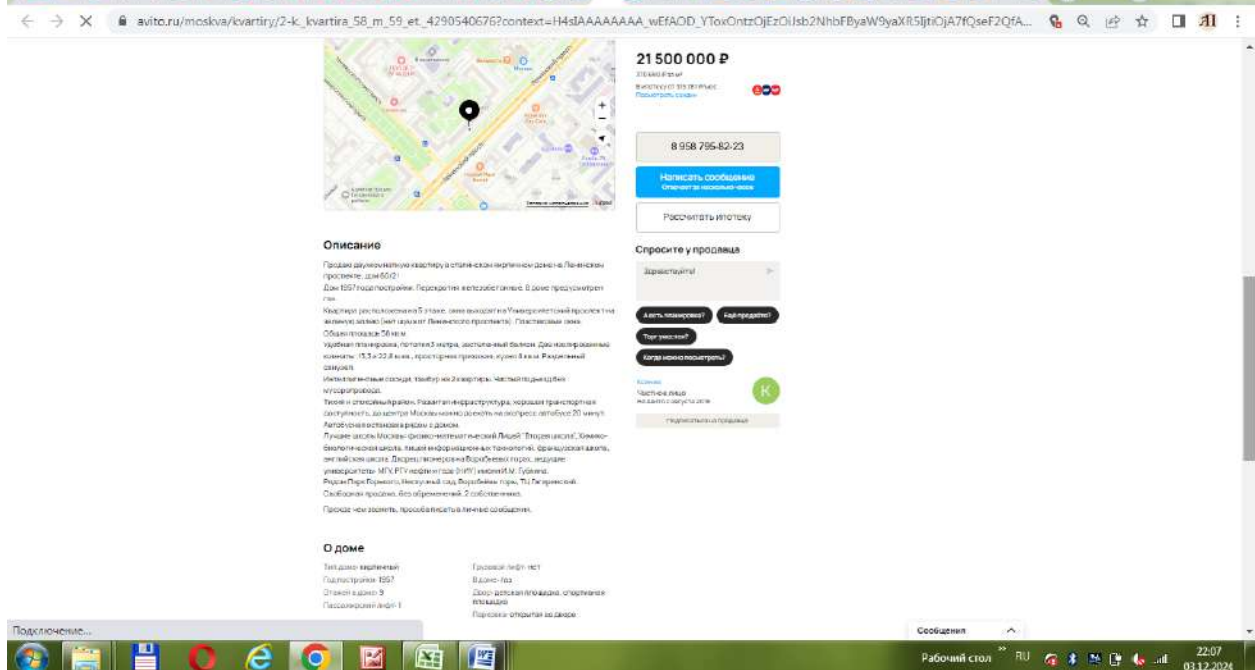
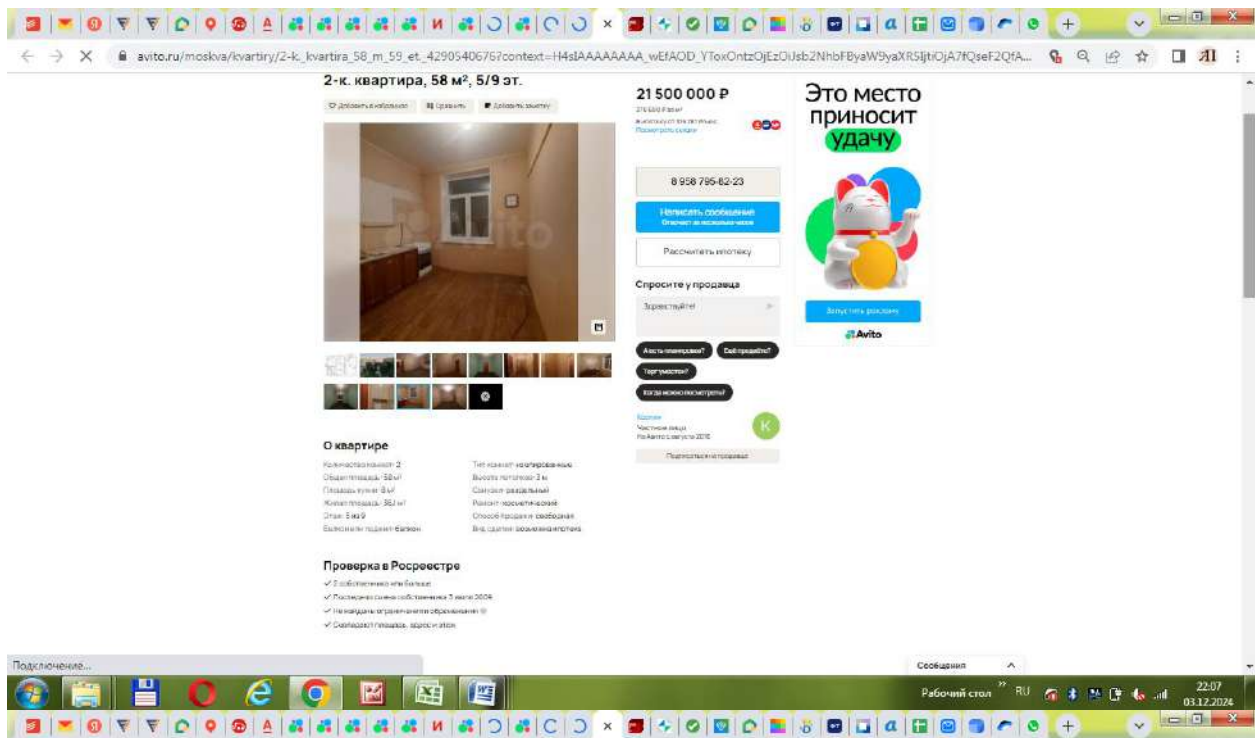
https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_973_m_46_et_4316106942?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjbnBFBYaW9yaXR5JrOjA7fQseF2QfAAAA



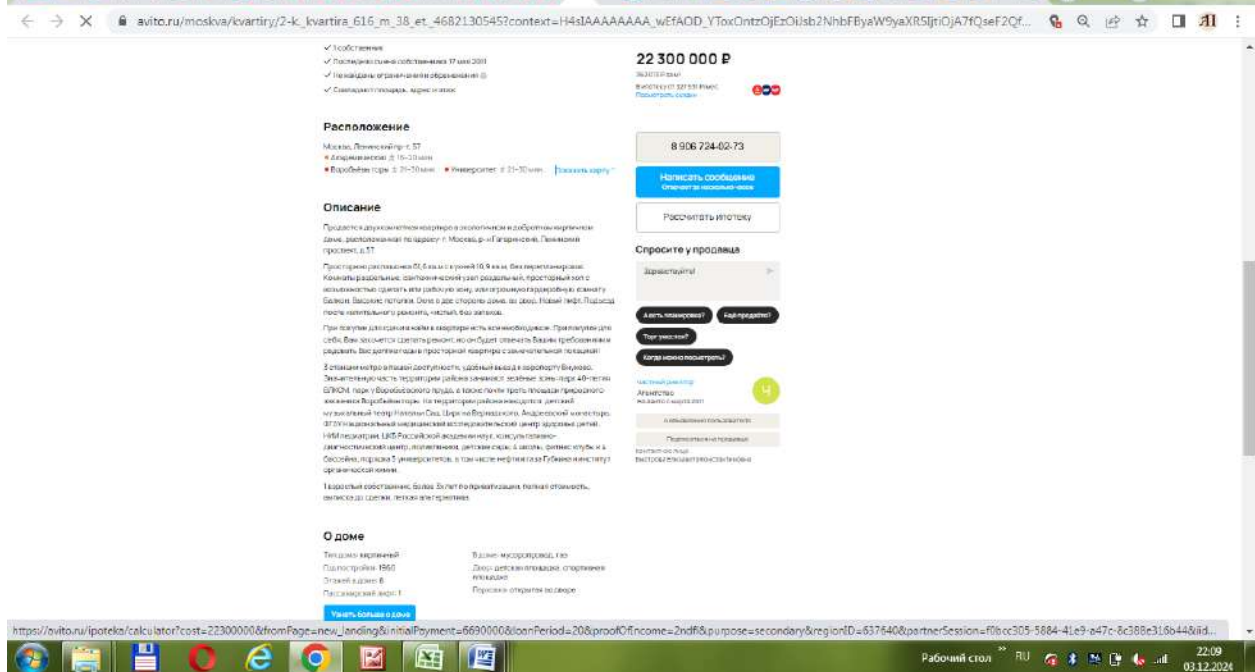
41







https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_58_m_59_et_4290540676?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



45

3-к. квартира, 82,1 м², 5/8 эт.

35 000 000 ₽

8 955 176-67-13

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес? Сдел предложение

Тут уместно

Как вы можете помочь?

Описание

Количество комнат: 3
Общая площадь: 82,1 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 64,4 м²
Этаж: 5/8
Санузел: один-бассейн

Тип отделки: неопределенно
Состояние отделки: Отличное
Отопление: автономное
Ремонт: косметический
Стиральная машина: нет
Вид отделки: ламинат/паркет

Рыночная цена

Почему продаю: срочно

Расположение

Москва, Ленинский район, 44
• Воровский парк: 10-15 мин.
• Площадь Ленина: 10-15 мин.
• Ленинский проспект: 10-15 мин.

35 000 000 ₽

8 955 176-67-13

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес? Сдел предложение

Тут уместно

Как вы можете помочь?

Описание

Две комнаты.
Полностью отделанный (пол, стены, потолок, сантехника, электрика, все комнаты отделаны). Высокое потолки. Большая лоджия для кухни/дальнейшего расширения. Обширные панорамные виды на город. Два санузла, один из которых с ванной. Отличное состояние. Полная комплектация. Полная комплектация. Полная комплектация.

О доме

Тип дома: кирпичный
Этаж: 5/8
Площадь: 82,1 м²
Год постройки: 1999

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_821_m_58_et_3474560733?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhhFBYaW9yaXR5IjU0A7fQseF2QfAAAA

2-к. квартира, 54,4 м², 3/8 эт.

22 000 000 ₽

8 981 328-70-79

Расчитать ипотеку

Это место приносит удачу

Рыночная цена

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 54,4 м²
Площадь кухни: 9 м²
Кухонная мебель: 50,8 м²
Этаж: 3/8

Тип сделки: ипотека/ипотека
Состояние: отличное
Оснащение: мебель, техника
Ремонт: косметический
Состояние: отличное

Расположение

Москва, Ленинский район, 45
Площадь: 54,4 м²
Площадь кухни: 9 м²
Видовые виды: 3/8 эт.

22 000 000 ₽

8 981 328-70-79

Расчитать ипотеку

Описание

Предлагается 2-комнатная квартира на 3-м этаже 8-этажного кирпичного дома с отделкой.

Общая площадь: 54,4 м².

Кухонная мебель: 50,8 м², кухня 9 м².

Состояние: отличное (отделка, мебель, техника).

Видовые виды: 3/8 эт.

Оснащение: мебель, техника.

Ремонт: косметический.

Состояние: отличное.

О доме

Тип дома: кирпичный.

Площадь: 54,4 м².

Этаж: 3/8 эт.

Площадь кухни: 9 м².

Площадь пола: 50,8 м².

Площадь пола: 50,8 м².

Площадь пола: 50,8 м².

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_544_m_38_et_4073070230?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhhFBYaW9yaXR5IjU0A7fQsef2QfAAAA

2-к. квартира, 68,5 м², 1/4 эт.

8 900 000 Р

8 985 499-94-28

Написать объявление
отменить объявление

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дрестайт

А есть ипотека? Кредит

Тут ипотека? Кредит

Кредит ипотека

Авито

Частичный
ипотека

Уточнить ипотеку

Платить ипотеку

О квартире

Комнат: 2
Общая площадь: 68,5 м²
Площадь кухни: 9,2 м²
Жилая площадь: 42,0 м²
Этаж: 1/4
Дополнительно: парадная
Тип жилья: квартира
Высота потолка: 2,5 м

Описание: развитый
Современный
Ремонт: евро
Мебель: кухня, спальня, гостиная, детская
Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, телевизор, кондиционер
Отопление: радиаторы
Вид отопления: электрическое

Проверка в Росреестре

✓ Собственность

Собственник

Рабочий стол

22:32
03.12.2024

Проверка в Росреестре

✓ Собственность

✓ Проверка в Росреестре: 25.12.2024

✓ Проверка в Росреестре: 25.12.2024

✓ Проверка в Росреестре: 25.12.2024

✓ Проверка в Росреестре: 25.12.2024

8 900 000 Р

8 985 499-94-28

Написать объявление
отменить объявление

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дрестайт

А есть ипотека? Кредит

Тут ипотека? Кредит

Кредит ипотека

Авито

Частичный
ипотека

Уточнить ипотеку

Платить ипотеку

О доме

Тип дома: кирпичный
Площадь: 200 м²
Этаж: 1/4
Пол: паркет

Описание: развитый
Современный
Ремонт: евро
Мебель: кухня, спальня, гостиная, детская
Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, телевизор, кондиционер
Отопление: радиаторы
Вид отопления: электрическое

Проверка в Росреестре

✓ Собственность

Собственник

Рабочий стол

22:32
03.12.2024

https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_685_m_14_et_3048367021?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9yaXR5JiJtOjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/vidnoe/kvartiry/3-k_kvartira_728_m_44_et_4313327039?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JtiOjA7fQseF2QfA...

3-к. квартира, 72,8 м², 4/4 эт.

8 966 044-72-80

Написать сообщение
Отправить сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ли ипотека? Или кредит?

Теперь рассылка

Когда удобно написать?

Найти Центр недвижимости
Услуги
Агентства
На Авито с апреля 2018

Написать сообщение

Получить консультацию

Ваше имя и телефон

Анна Архипова




О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 72,8 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 45 м²
Этаж: 4 из 4
Безопасность: балкон

Тип отделки: евро
Состояние: отличное
Ремонт: капитальный
Средств: собственная
Вид отделки: ламинат/паркет

avito.ru/vidnoe/kvartiry/3-k_kvartira_728_m_44_et_4313327039?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JtiOjA7fQseF2QfA...

3-к. квартира, 72,8 м², 4/4 эт.

8 966 044-72-80

Написать сообщение
Отправить сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ли ипотека? Или кредит?

Теперь рассылка

Когда удобно написать?

Найти Центр недвижимости
Услуги
Агентства
На Авито с апреля 2018

Написать сообщение

Получить консультацию

Ваше имя и телефон

Анна Архипова



Описание

13/14
Акт: 67006944

Продается уютная 3-комнатная квартира в пос. Горы Ленинские.

Идеальное место для жизни! Тихое, экологически чистое место!

Продается просторная 3-комнатная квартира в пос. Горы Ленинские. Расположена на территории «Солнечный город».

Квартира находится на центральном участке красивого зеленого двора. Общая площадь составляет 72,8 м², что позволяет вам создать комфортные условия для жизни семьи.

Жилая площадь – 45,1 м², а площадь кухни – 10,2 м².

Вокруг квартиры все необходимое для комфортного проживания: раздельный санузел, два балкона, открытый двор и прогулка с детьми. Высота потолка – 2,84 метра. Парковка прямо во дворе.

Дом расположен рядом с развитой инфраструктурой: рядом находятся детские сады, школы, магазины, аптеки, спортивные площадки, клубы, фитнес-центры и многое другое.

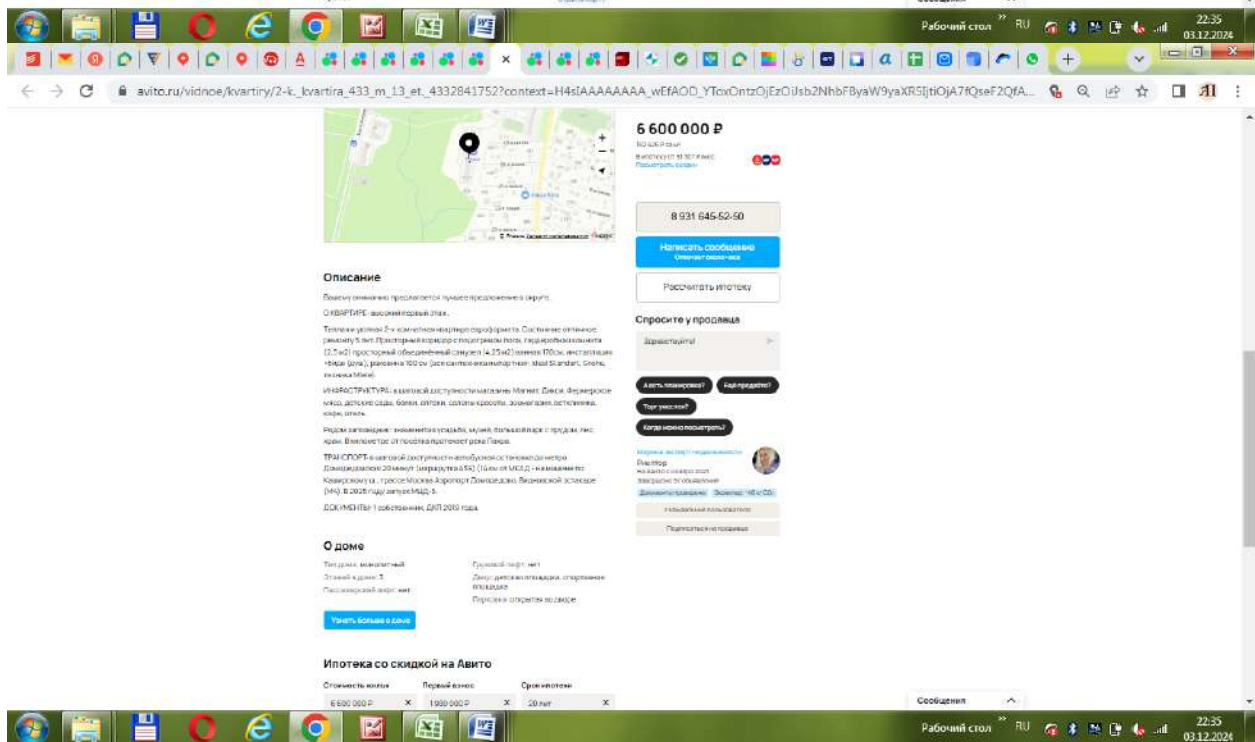
Государственный историко-архитектурный музей-заповедник Горы Ленинские. Удобная транспортная доступность: всего 10 минут от МКАД, можно легко добраться до Москвы по скоростной дороге по трассе М4-Дол. Комфортный выезд на железнодорожный вокзал.

Не упустите свой шанс стать обладателем этой прекрасной квартиры!

Звоните прямо сейчас, чтобы договориться о просмотре!

https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/3-k_kvartira_728_m_44_et_4313327039?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JtiOjA7fQseF2QfAAAA

https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_492_m_34_et.4109182090?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_13_et_4332841752?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_973_m_46_et._4316106942?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/7-k_kvartira_1884_m_36_et._4311419218?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_195_m_77_et._4172673637?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1065_m_45_et._3741789896?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Дата предложения	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение объекта	г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29	Москва, Большой Николопесковский пер., 5	Москва, ул. Арбат, 29	Москва, ул. Арбат, 27/47	Москва, Староконоушенный пер., 41с1
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Наличие мебели	отсутствует	есть	есть	есть	есть
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь квартиры, кв.м.	199,40	97,3	188,4	195	106,5
Цена, руб.		97 000 000	150 000 000	169 970 000	97 000 000
Цена, руб. за кв.м. общей площади		996 917	796 178	871 641	910 798
Этаж/ этажность	4/4	4/6	3/6	7/7	4/5
Техническое состояние	отделка под чистовую	комфорт	комфорт	комфорт	элитный
Таблица корректировок данных по сравнимым продажам					
Параметры корректировок	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Корректировка на торг		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Цена после корректировки		937 102	748 408	819 343	856 150
Рыночные условия продажи (дата)	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		937 102	748 408	819 343	856 150
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		937 102	748 408	819 343	856 150

Местоположение объекта	г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29	Москва, Большой Николопесковский пер., 5	Москва, ул. Арбат, 29	Москва, ул. Арбат, 27/47	Москва, Староконоюшенный пер., 41с1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		937 102	748 408	819 343	856 150
Общая площадь в кв.м.	199,4	97,3	188,4	195	106,5
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		937 102	748 408	819 343	856 150
Этаж/ этажность	4/4	4/6	3/6	7/7	4/5
Корректировка, %		-2%	-2%	0%	-2%
Цена после корректировки		918 360	733 439	819 343	839 027
Наличие мебели	отсутствует	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-8%	-8%	-8%	-8%
Цена после корректировки		844 891	674 764	753 795	771 905
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		844 891	674 764	753 795	771 905
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		844 891	674 764	753 795	771 905
Техническое состояние объекта	отделка под чистовую	комфорт	комфорт	комфорт	элитный
Корректировка, руб.		-9 931	-9 931	-9 931	-15 793
Цена после корректировки		834 960	664 833	743 864	756 112
ВЫВОДЫ:					
Общая чистая коррекция (руб)		161 957	131 345	127 777	154 686
% от цены		16,25	16,50	14,66	16,98
Общая валовая коррекция (руб)		575 765,24	575 765,24	575 765,24	575 765,24
% от цены продажи		57,75	72,32	66,06	63,22
Весовой коэффициент		0,2227	0,2788	0,2547	0,2438
Средневзвешенная цена (руб)		185 946,00	185 355,00	189 462,00	184 340,00
Общая взвешенная цена (руб).	745 103				
Расчетная стоимость объекта (руб.) (округленно):	148 570 000				

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
----------------	--------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_58_m_59_et_4290540676?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT oxOntzOjEzOijsb2NhbfBy aW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2 QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_616_m_38_et_4682130545?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT oxOntzOjEzOijsb2NhbfBy aW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2 QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_821_m_58_et_3474560733?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT oxOntzOjEzOijsb2NhbfBy aW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2 QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_544_m_38_et_4073070230?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT oxOntzOjEzOijsb2NhbfBy aW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2 QfAAAA
Дата предложения	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение объекта	г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71	Москва, Ленинский пр-т, 60/2	Москва, Ленинский пр-т, 57	Москва, Ленинский пр-т, 44	Москва, Ленинский пр-т, 45
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Наличие мебели	отсутствует	есть	есть	есть	есть
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь квартиры, кв.м.	58,20	58	61,6	82,1	54,4
Цена, руб.		21 500 000	22 300 000	35 000 000	22 000 000
Цена, руб. за кв.м. общей площади		370 690	362 013	426 309	404 412
Этаж/ этажность	6/8	5/9	3/8	5/8	3/8
Техническое состояние	отделка под чистовую	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт
Таблица корректировок данных по сравнимым продажам					
Параметры корректировок	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Корректировка на торг		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Цена после корректировки		348 448	340 292	400 731	380 147
Рыночные условия продажи (дата)	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		348 448	340 292	400 731	380 147
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		348 448	340 292	400 731	380 147
Местоположение объекта	г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71	Москва, Ленинский пр-т, 60/2	Москва, Ленинский пр-т, 57	Москва, Ленинский пр-т, 44	Москва, Ленинский пр-т, 45
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		348 448	340 292	400 731	380 147
Общая площадь в кв.м.	58,2	58	61,6	82,1	54,4
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		348 448	340 292	400 731	380 147

Этаж/ этажность	6/8	5/9	3/8	5/8	3/8
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		348 448	340 292	400 731	380 147
Наличие мебели	отсутствует	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-8%	-8%	-8%	-8%
Цена после корректировки		320 572	313 069	368 672	349 735
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		320 572	313 069	368 672	349 735
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		320 572	313 069	368 672	349 735
Техническое состояние объекта	отделка под чистовую	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт
Корректировка, руб.		-4 985	-4 985	-4 985	-4 985
Цена после корректировки		315 587	308 084	363 687	344 750
ВЫВОДЫ:					
Общая чистая коррекция (руб)		55 103	53 929	62 622	59 662
% от цены		14,86	14,90	14,69	14,75
Общая валовая коррекция (руб)		231 315,79	231 315,79	231 315,79	231 315,79
% от цены продажи		62,40	63,90	54,26	57,20
Весовой коэффициент		0,2625	0,2687	0,2282	0,2406
Средневзвешенная цена (руб)		82 842,00	82 782,00	82 993,00	82 947,00
Общая взвешенная цена (руб).	331 564				
Расчетная стоимость объекта (руб.) (округленно):	19 300 000				

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Источник информации		https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_685_m_14_et_3_048367021?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/3-k_kvartira_728_m_44_et_4313327039?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_492_m_34_et_4109182090?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/vidnoe/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_13_et_4332841752?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

			АА		
Дата предложения	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение объекта	Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Южный пр., 11	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Северный пр., 2	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Южный пр., 11к1	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Южный пр., 11к1
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Наличие мебели	отсутствует	есть	есть	есть	есть
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь квартиры, кв.м.	140,30	68,5	72,8	49,2	43,3
Цена, руб.		8 900 000	10 500 000	5 750 000	6 600 000
Цена, руб. за кв.м. общей площади		129 927	144 231	116 870	152 425
Этаж/ этажность	2/3	1/4	4/4	3/4	1/3
Техническое состояние	отделка под чистовую	комфорт	комфорт	комфорт	комфорт

Таблица корректировок данных по сравнимым продажам

Параметры корректировок	Оцениваемый объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Корректировка на торг		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-4,2%	-4,2%	-4,2%	-4,2%
Цена после корректировки		124 470	138 173	111 961	146 023
Рыночные условия продажи (дата)	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24	дек.24
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		124 470	138 173	111 961	146 023
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		124 470	138 173	111 961	146 023
Местоположение объекта	Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Южный пр., 11	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Северный пр., 2	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Южный пр., 11к1	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Южный пр., 11к1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		124 470	138 173	111 961	146 023
Общая площадь в кв.м.	140,3	68,5	72,8	49,2	43,3
Корректировка, доли		1,00	1,00	0,95	0,95
Цена после корректировки		124 470	138 173	106 363	138 722
Этаж/ этажность	2/3	1/4	4/4	3/4	1/3
Корректировка, %		8%	2%	0%	8%

Цена после корректировки		134 428	140 937	106 363	149 820
Наличие мебели	отсутствует	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-8%	-8%	-8%	-8%
Цена после корректировки		123 673	129 662	97 854	137 834
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		123 673	129 662	97 854	137 834
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		123 673	129 662	97 854	137 834
Техническое состояние объекта	отделка под чистовую	комфорт	комфорт	комфорт	комфорт
Корректировка, руб.		-9 931	-9 931	-9 931	-9 931
Цена после корректировки		113 742	119 731	87 923	127 903
ВЫВОДЫ:					
Общая чистая коррекция (руб)		16 185	24 500	28 947	24 522
% от цены		12,46	16,99	24,77	16,09
Общая валовая коррекция (руб)		94 153,64	94 153,64	94 153,64	94 153,64
% от цены продажи		72,47	65,28	80,56	61,77
Весовой коэффициент		0,2587	0,2331	0,2876	0,2205
Средневзвешенная цена (руб)		29 425,00	27 909,00	25 287,00	28 203,00
Общая взвешенная цена (руб).	110 824				
Расчетная стоимость объекта (руб.) (округленно):	15 550 000				

Весовые коэффициенты рассчитываются согласно методике, представленной в литературе (16). С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ кв.м.; С конечн.- цена предложения после проведения корректировок, руб./ кв.м.; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (С \text{ первонач.} - С \text{ конечн.}) / С \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

В расчет принимались нижеследующие корректировки.

Корректировка на торг. Анализируя текущую ситуацию на рынке, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести корректировку на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2022г. Лейфер Л.А.

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

Корректировка представлена в расчетной таблице.

Дата продажи. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Условия финансирования. Корректировка равна нулю, так как для объекта оценки и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на местоположение. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости помещений. Так как аналоги подбирались в месте расположения оцениваемого объекта, то данная корректировка равна 0% для аналогов.

Корректировка на этаж.

Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2022г. Лейфер Л.А.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
Объект оценки		средний этаж	последний этаж	первый этаж
		1,00	1,02	1,08
		0,98	1,00	1,06
		0,92	0,94	1,00

Корректировка представлена в расчетной таблице.

Корректировка на наличие мебели

Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2022г. Лейфер Л.А.

версия
Матрица коэффициентов

Таблица 107

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.		Аналог	
		Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели
Объект оценки	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	1,00	1,09
	Без мебели	0,92	1,00

Корректировка представлена в расчетной таблице.

Корректировка на площадь. Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2022г. Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹⁵				
Площадь, кв.м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Корректировка представлена в расчетной таблице.

Корректировка на отделку.

Данная корректировка отражает изменение стоимости в зависимости от уровня отделки. Разница в стоимости равна разнице в стоимости отделки сравниваемых объектов.

Уровень отделки можно классифицировать на:

- черновая отделка: включает штукатурку стен, полы и потолки остаются без отделки, разводка коммуникаций, установка сантехнических приборов и межкомнатных дверей не проводится;

- чистовая отделка: при данном варианте отделки к черновой отделке добавляется выравнивание стен шпаклеванием;

- простая (стандартная) отделка: подразумевает ремонт помещения с использованием простых материалов и традиционных технологий, данный ремонт влечет минимальные затраты на подготовку стен, потолков, полов;

- улучшенная отделка: данный класс ремонта квартир подразумевает восстановление, изменение и улучшение строительных конструкций, замену коммуникаций; работы обычно ведутся с использованием традиционных не очень дорогих материалов;

- евроремонт: эксклюзивный ремонт квартир, материалы и оборудование, применяемые при подобной отделке – это лучшие и дорогостоящие материалы.

При этом помещению может требоваться как «косметический» ремонт, комплекс ремонтных работ, так и капитальный ремонт, включающий удаление старых отделочных материалов и осуществление ремонтных работ.

Для определения корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости - 2022 «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на

основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», Нижний Новгород, 2022г. Лейфер Л.А.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитальный ремонт	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-6000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 04.12.2024 г., составляет: 183 420 000 руб. (Сто восемьдесят три миллиона четыреста тысяч) рублей, в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29	148 570 000
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71	19 300 000
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4	15 550 000
ИТОГО	183 420 000

11.2. Согласование (обобщение результатов)

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки рекомендуется проводить в ряд этапов:

- Выбор критериев, определяющих использование подхода к оценке.
- Определение Оценщиком степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений.
- Определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям.
- Расчет степени важности подходов в обеспечении достоверности конечного результата оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода являются:

- достаточность и достоверность информации.
- способность учитывать конъюнктуру рынка.

-
- способность учитывать специфические особенности объекта.

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитана только сравнительным подходом, то согласование результатов, полученных с помощью трех подходов (доходным, затратным) к оценке, не применялось. Итоговая величина рыночной стоимости и будет рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода.

12.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, Оценщик установил, что:
*Рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 04.12.2024 г., составляет:
183 420 000 руб. (Сто восемьдесят три миллиона четыреста тысяч) рублей, в том числе:*

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29	148 570 000
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71	19 300 000
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4	15 550 000
ИТОГО	183 420 000

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; Федеральным стандартом Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
2. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
8. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая №117-ФЗ от 05.08.2000 с изменениями и дополнениями.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
10. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002.
12. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолис Плюс», М.: Изд-во "АСВ", 1999.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

ЗАЯВКА на оценку

Просим Вас оказать комплекс услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, фотоматериалы отсутствуют, так как доступ к объектам не был предоставлен, внутреннюю отделку считать – отделка под чистовую, без выезда и осмотра оценщика, согласно данной заявки. Оценщиком не требуется сбор дополнительной информации.

Наименование
Квартира, общей площадью 199,4 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001059:1658, расположенная по адресу: г. Москва, Б. Николопесковский пер., 13, кв.29
Квартира, общей площадью 58,2 кв. м, кадастровый номер: 77:06:0001002:10992, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д.57, кв.71
Квартира, общей площадью 140,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0000000:15546, расположенная по адресу: Московская область, р-н Ленинский, п Горки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4

03.12.2024

Финансовый управляющий Эсаулова Е.Л.



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.12.2024, поступившего на рассмотрение 03.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:



Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
03.12.2024г. № КУВН-001/2024-293202934			
Кадастровый номер:	50:21:0000000:15446		

Номер кадастрового квартала:	50:21:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 096/031-1947; Инвентарный номер 31-1947/4; Условный номер 50-50-21/017/2005-350
Местоположение:	Московская область, г-н Ленинский, п-т Горьки Ленинские, ул Центральная, д 19, кв 4
Площадь, м2:	140,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	4-комнатная квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	10492582,43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0000000:5175
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Осудовова Елизавета Леонидовна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00491032161040997125799611890
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМенование должностного лица
инициалы, фамилия

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
03.12.2024г. № КУВИ-001/2024-293202934		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 50:21:0000000:15546		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Колесникова Наталья Александровна, 22.05.1969, г. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 008-438-976 73 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 14 №864548, выдан 27.08.2014, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Гатчинский 119002, г. Москва, пер. Николопесковский Б, д. 13, кв. 29
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Собственность 50:21:0000000:15546-50/128/2024-4 11.09.2024 12:51:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Сведения в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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:	данные отсутствуют	

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00491032161020499112579861890	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЕНИТЕЛЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
03.12.2024г. № КУВН-001/2024-293202934			
Кадастровый номер:	50:21:0000000:15546		
11	Правомпритязания 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

[illegible]

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г.			
Кадастровый номер:	77-01:0001059-1638		
Номер кадастрового квартала:	77-01:0001059		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 29 14.09.2005 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-20/281/2006-447		
Местоположение:	г. Москва, пер. Большой Николопесковский, д. 13, кв. 29		
Площадь, м2:	199,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Чердак № 0, Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	165421328,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01:0001059-1043		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подучастель выписки:	Зедуллова Елизавета Леонидовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Консентиновой Натальи Александровны		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Скрипачев: 00110567401c38023576a5d5842108 Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действительно с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
16.08.2024г.		
Кадастровый номер: 77:01:0001059:1658		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Колесникова Наталья Александровна, 22.05.1969, г. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 008-438-976 73 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 14 №864548, выдан 27.08.2014, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Гатчинский esai010ya2024@bk.ru, г. Москва, пер. Никопольковский Б, д. 13, кв 29
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Собственность 77:01:0001059:1658-77/072/2024-6 16.08.2024 18:56:33
3	Документы-основания	3.1	ДОГОВОР ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ, выдан 28.05.2009
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-226893/22-18-301 "Ф" (дата вступления в силу 30.05.2024 г.), выдан 28.02.2024 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАЦИЯ, ФАМИЛИЯ
 Сертификат: 0010105617401C1838023576ACD58425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
16.08.2024г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:01:0001059:1638	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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:	данные отсутствуют	
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	

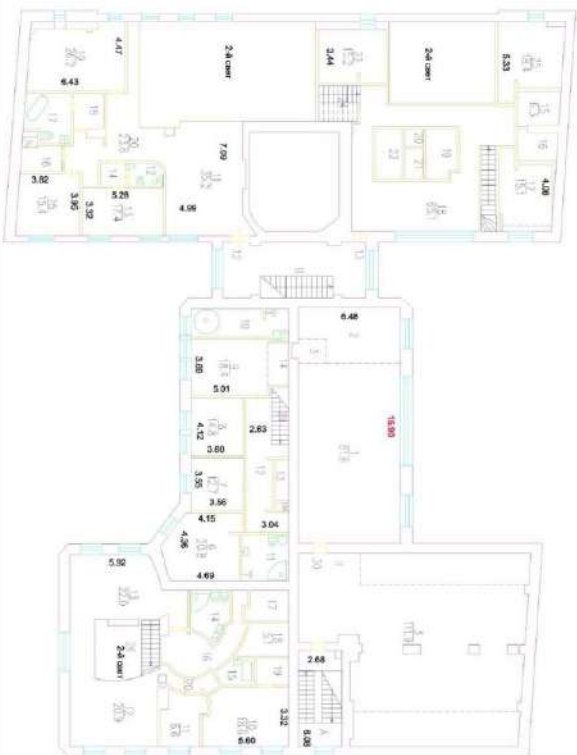
полное наименование должности		документ подписан		инициалы, фамилия	
					
		Сертификат: 0010105617401C18302A576ACD58425108 Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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

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

Иомещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.08.2024г.			
Календарный номер: 77:01:0001059:1658		Номер этажа (этажей): 0	

Чердак
Большой Николопесковский пер13

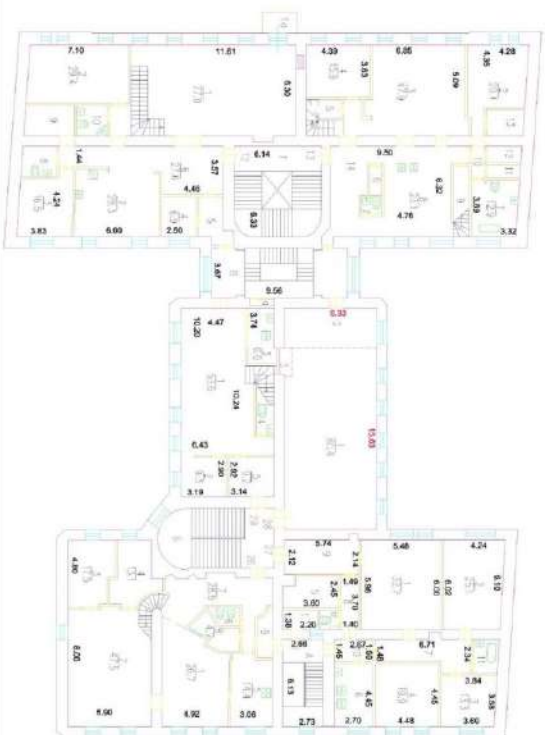


Maculra6 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
 Сериал: 001816507401СВ8С2Н53768КСД3423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Идентификатор: 2 27.08.2023 509 19.09.2024	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Помещение		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
16.08.2024г.		
Кодисправный номер: 77:01:0001059:1658	Номер этажа (этажей): 4	

Этаж 4
Большой Николопесковский пер13
23.09.11



Maculrađ 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
 Сертификат: 001805074012C8B0253576ACDE3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 19.09.2024		

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.08.2024г.			
Кадастровый номер:	77:06:0001002:10992		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002003		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-12/021/2011-299		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.г.р.г. муниципальный округ Татринский, проспект Ленинский, дом 57, квартира 71		
Площадь, м2:	58.2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	15328337.7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0002003:1004		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям несамого дома социального использования или несамого 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 раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия
	 Электронной подписью Скрипачев: 0011056174013838021576акд5842108 Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.08.2024г.			
Календарный номер:	77:06:0001002:10992		
Получатель выписки:	Осуюлова Елизавета Леонидовна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Колесниковой Натальи Александровны		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		 Сертификат: 0010105617401C183024E376ACD58425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 2	
		Всего листов выписки: 4	
26.08.2024г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:10992	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Колесникова Наталья Александровна, 22.05.1969, г. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 008-438-976 73 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4514 №864548, выдан 27.08.2014, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Таганский esai0ya2024@bk.ru
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Собственность 77:06:0001002:10992-77/072/2024-4 26.08.2024 19:19:57
3	Документы-основания	3.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ Арбитражного Суда Города Москвы, № А40-226893/22, выдан 08.04.2024 Решение Таганского районного суда г.Москва, выдан 20.07.2010 Договор купли-продажи 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, выдан 27.06.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
			
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Скрипачев: 00101067401c383021576ac3d5842108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.08.2024г.			
Кадестровый номер:		77:06:0001002:10992	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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:	данные отсутствуют	
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	

полное наименование должности		документ подписан		инициалы, фамилия	
					
		Сертификат: 0010105617401C18302A576ACD58425108 Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1336-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Андросова Вероника Олеговна

Паспорт 20 07 №895924 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа

14.11.2007

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 542646

21.04.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 747 от « 20 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Веронике Андреевн
Андреевой (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 апреля 2006 г. по 20 апреля 2006 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Бюджетной аудиторской
фирме (наименование
образовательного учреждения, подгруппы, специальности, профессионального образования)
по программе "Мастерская оценки стоимости"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 128 (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Основы бухгалтерского учета</u>	<u>12</u>	<u>отлично</u>
2. <u>Земельная кадастровая оценка</u>	<u>8</u>	<u>отлично</u>
3. <u>Правовые основы оценки</u>	<u>28</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) _____
(наименование предприятия, организации)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____
(наименование темы)

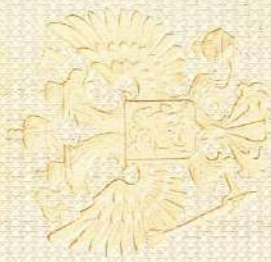


Ректор (директор)
№ 12

Секретарь

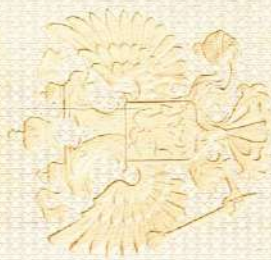
Город Москва год 2006

Министерство образования Российской Федерации



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 591



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1948 от 20.04.09г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Андреевой
Веронике Олеговне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 30 марта 2009 г. по 20 апреля 2009 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) ПЧД ПК - Государственной
академии повышения квалификации и переподготовки кадров
для руководителей и специалистов - руководителей компаний, фирм,
образовательных учреждений (подготовка дополнительного профессионального образования)
по проектированию и строительству деятельности
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 128 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Образование дисциплины Английский язык и экспертиза отчетов об оценке	72	отлично
	56	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) _____
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____
(наименование темы)

В.Д.
(подпись)

Ректор (директор)

М.П. - печать
Секретарь

Город Москва год 2009

МФР - Госстан. 1948

Приложение к диплому № 542646

Фамилия, имя, отчество Андросова
Вероника Олеговна

имеет документ об образовании Диплом о высшем образовании
(высшем, среднем профессиональном)
Выдан Воронежским государственным университетом,
28 ноября 2001 г., рег. № 2477, АВЕ № 0123672

С 21^я октября 2002 г. по 21^я апреля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) _____
(наименование предприятия, организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка предприятия (бизнеса)» с оценкой Оптинко.
(наименование темы)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 542646

Настоящий диплом выдан Андросовой
Веронике Олеговне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21^я октября 2002 г. по 21^я апреля 2003 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» (наименование программы дополнительного профессионального образования).

Государственная аттестационная комиссия решением от 21^я апреля 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Андросовой (фамилия, имя, отчество) Веронике Олеговне

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнес-экономики (наименование сферы деятельности) оценки и экспертизы объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» (наименование специальности).

Председатель государственной аттестационной комиссии

Директор (инспектор)

Город Москва 2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Автономная Некоммерческая Образовательная Организация
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

362401877094

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1333/7288

Город
Воронеж

Дата выдачи

19 июня 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Андросова Вероника Олеговна
с 08 июня 2015 г. по 19 июня 2015 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Автономной Некоммерческой Образовательной Организации
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы
«Оценочная деятельность (104 часа)»

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	



Руководитель
Н.А. Девлетукеев
И.А. Парина



СЕРТИФИКАТ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Андросова Вероника Олеговна

ПРИНЯЛА УЧАСТИЕ В ПРОГРАММЕ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
ПО ТЕМЕ:

**«ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ»**

18-19 ИЮНЯ 2012 г.

(12 ЧАСОВ)

СЕРТИФИКАТ № 12-0100

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



Е.В. ПЕТРОВСКАЯ

Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. 115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19 E-mail: armo@srbarmo.ru

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Анарсова Вероника Олеговна Паспортные данные: 20 07, 895924, Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа, 14.11.2007 г. Адрес регистрации: г. Воронеж, ул. Победы, дом 25, кв. 243 E-mail: androsova.alfina@yandex.ru Тел.: +7 (473) 259-92-04
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области 394036, г. Воронеж, ул. Котельниковая, д.9А E-mail: pobuda.tyudskova@ingos.ru Тел.: +7 (473) 2509505 д. 483 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «02» февраля 2024 года по «01» февраля 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 4 000 (Четыре тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.02.2024 г. При неисплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принявший Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Анарсова Вероника Олеговна

От Страхователя:
Анарсова В.О.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Ефимовская Ю.Б.

Начальник ОС/ИО филиала в Воронежской области
Доверенность №1187335-524-009299/24 от 23.01.2024 года



ПОЛИС
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-179840/23 ОТ «29» ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-179840/23 от «29» декабря 2023 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):	ООО «Афина Паллада» Россия, г. Воронеж, Бульвар Победы, д.25, оф. 243 ИНН 3662100820
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2024 года по «30» июня 2025 года обе даты включительно (547 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей .
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-524-179840/23 от «29» декабря 2023 года

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Ефимова Ю.Б./
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №9861823-524/22 от 29.12.2022 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036751-1

« 15 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдап Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 2027 г.

ЭО-4071.0044, Москва 2021 г., № 1318-072

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036770-2

« 15 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдал

Андросовой Веронике Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 2027 г.

АО «ОЦЕЛОН», Москва, 2011 г., вл. 13/4/020

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036771-3

« 15 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Андросовой Веронике Олеговне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 2027 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 2021 г. - 54 13 16 672