«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

_____ /М.А. Мокеев/
24 сентября 2024г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 24-09-2024/25

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4

Заказчик: Акционерное общество «Альфа-Банк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 24 сентября 2024г.

Дата определения стоимости: 24 сентября 2024г.

г. Москва, 2024

РУСОЦЕНКА
Независимая экспертная компания
127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке №24-09-2024/25 от 24 сентября 2024г.

В соответствии с договором № № Н87/68708ДГ от 6/1/2022 оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4 по состоянию на 24 сентября 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4	24 125 653 Двадцать четыре миллиона сто двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят три рубля

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка» М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 9
5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ 10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 12
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 12
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 13
10.ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ 14
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14
10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки 15
11.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 16
12.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 21
13.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 22
13.1 Классификация объектов рынка недвижимости 22
13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки 22
13.3 Социально-экономическое развитие Республики Башкортостан на дату оценки 25
13.4 Анализ рынка жилой недвижимости в г Уфа. 26
13.5 Ценообразующие факторы 28
13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений 29
14.ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 31
14.1 Методика оценки объектов недвижимости 31
14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости 32
14.3 Основные этапы оценки 32
15.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ33
16.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ 47
17.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 48
17.1 Декларация качества оценки 48
17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки 48

18.ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ: 49

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ 50

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА..... 53

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА 55

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Физическое лицо (номер государственной регистрации права № 77:01:0005008:1708-77/072/2023-7 от 22.03.2023г.)
Основание для проведения оценки:	Договор №№ Н87/68708ДГ от 6/1/2022
Заказчик:	АО «Альфа-Банк»
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены
Дата определения стоимости:	24 сентября 2024г.
Дата составления Отчета:	24 сентября 2024г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Ипотека в силу закона в пользу АО «Альфа Банк» (№ 77:01:0005008:1708-77/072/2023-8 от 22.03.2023)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать

отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	24 125 653 Двадцать четыре миллиона сто двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят три рубля
сравнительный:	24 125 653	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.

16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
18. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
19. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
20. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
21. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
22. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
23. Осмотр объекта Оценщиком не проводился. Фотографии объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Оценщиком принято допущение, что отделка помещения находится в состоянии «требует косметического ремонта».

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование:	Акционерное общество «Альфа-Банк»
Реквизиты:	ИНН 7728168971, КПП 770801001 ОГРН 1027700067328 от 26 июля 2002 г.
Местонахождения:	Юридический адрес: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27

5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	**ООО «Русоценка»**
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20150/24 от 23.04.2024 г., действующий с 01.05.2024 г. по 30.05.2025 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru, e-mail: b2c@rusvalue.ru, тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	**Шашкова Марина Николаевна**
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 772406368642, выдан НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости недвижимости», регистрационный номер 050438, дата выдачи 22 июня 2018г.
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый № 2600, от 05.10.2018г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости " № 043461-1 от 23.08.2024г.
Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности:	Страховое акционерное общество «ВСК», Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, полис (договор) страхования

	ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2300SB40R5308 от 31.05.2023г. Период страхования - с 01 июня 2023 года по 31 мая 2026 года. Страховая сумма - 300 000 (триста тысяч) рублей
Стаж в оценочной деятельности	С июля 2014г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор №04/О с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества с 15.04.2024 г.
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	m.shashkova@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 305)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № Н87/68708ДГ от 6/1/2022
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо (номер государственной регистрации права № 77:01:0005008:1708-77/072/2023-7 от 22.03.2023г.)
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона в пользу АО «Альфа Банк» (№ 77:01:0005008:1708-77/072/2023-8 от 22.03.2023)
Зарегистрированные права	право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	24 125 653 Двадцать четыре миллиона сто двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят три рубля
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	24 125 653 Двадцать четыре миллиона сто двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят три рубля
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	– Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. – В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): – «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.»

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

–одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

–стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

–объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

–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.

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что состояние отделки объекта оценки «требует косметического ремонта»	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/, www.irn.ru, http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru, http://www.cian.ru/, http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2023; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	; Отчёт согласно сведениям ЕГРН № КУВИ-001/2024-231814772 от 16.09.2024г.)

Копии документов представлены в разделе Приложения.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4
Административный округ, район	Хамовники (ЦАО)
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	14
Подземная часть здания	1
Год постройки здания	1973
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	Железобетонный
стены наружные	панельные
стены внутренние	гипсолитовые
перегородки	блочные
перекрытия	железобетонные
проемы дверные	деревянные
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Общая площадь, кв.м	4 224
Нежилая площадь, кв.м	-
Жилая площадь, кв. м	-
Нормативный срок службы здания, лет	125

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	1
Количество комнат	2
Тип комнат	изолированные

Показатель	Значение
Общая площадь (по документам), кв. м.	44,90
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	нет
Тип санузла	раздельный
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Москва
населенный пункт	г. Москва
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Большая Пироговская
типы маршрутов	автобусный
ближайшие крупные магистрали	ТТК
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	5,3
от ближайших крупных магистралей, км	1,9
Парковка	нет
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	высокая
тип окружающей застройки	жилая

127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

Информация о местоположении

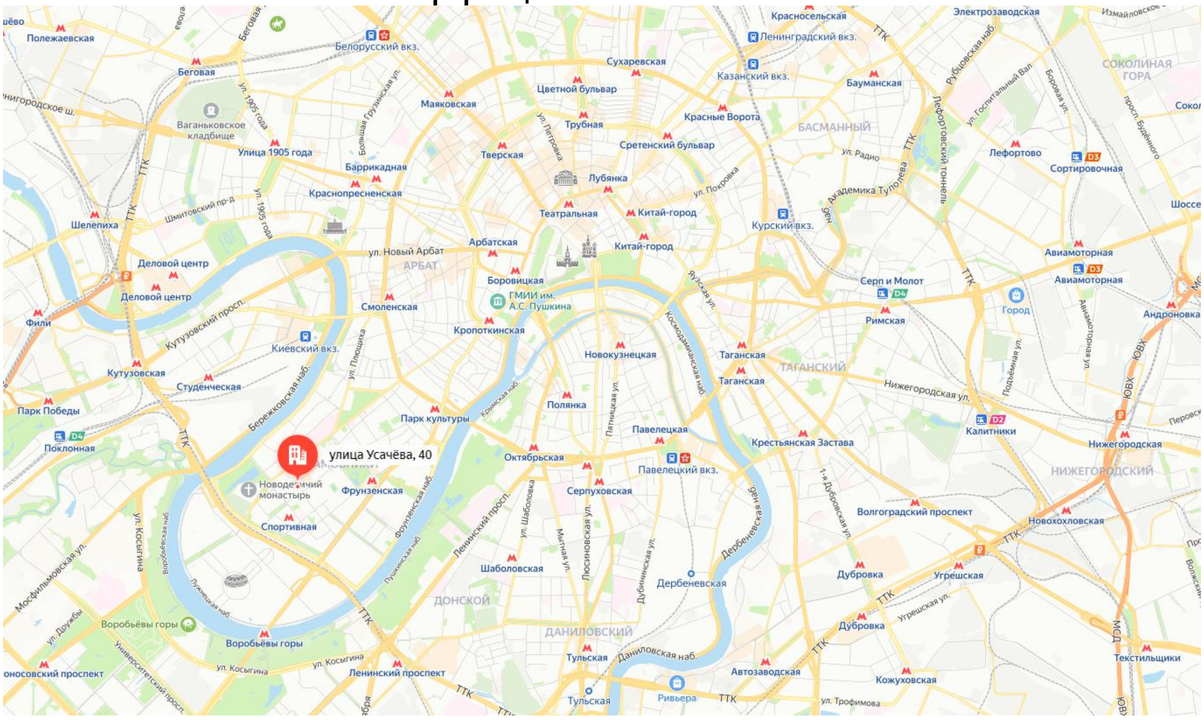


Рис. 1 *Расположение объекта оценки на карте (общий вид города)*

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

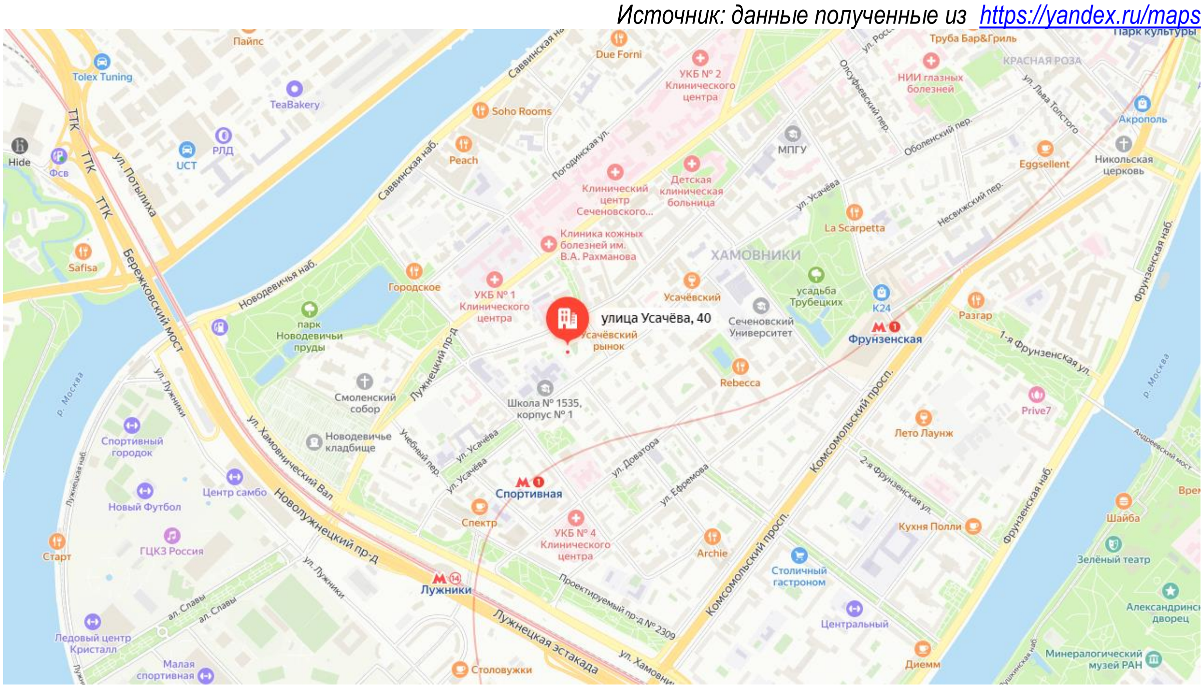


Рис. 2 *Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города*

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

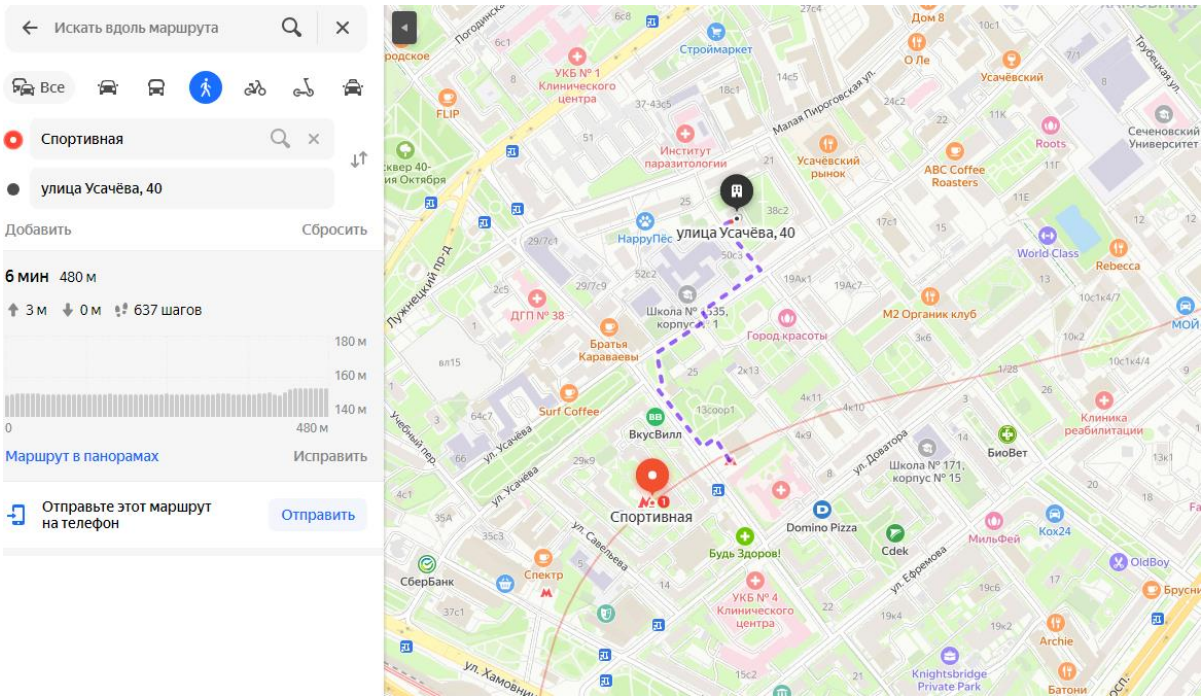


Рис. 3 *Определение времени пешей доступности до станции метро на фрагменте карты населенного пункта*
Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps

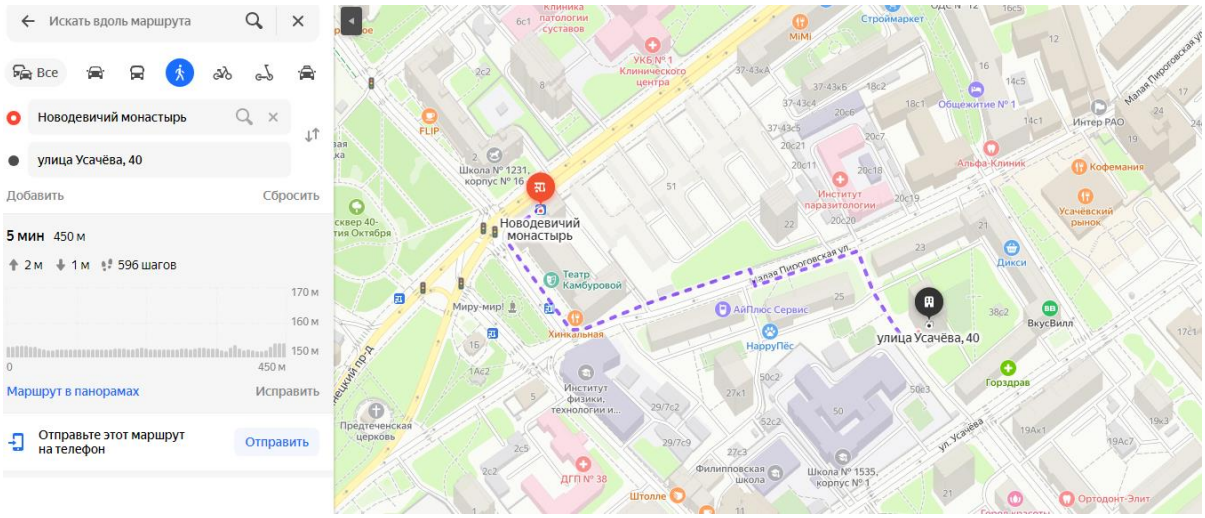


Рис. 4 *Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта*
Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps

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 — 13 104 177 человек (2023).

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек[176]. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с десятью вокзалами (с восьми вокзалов — Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; Савёловский

вокзал обслуживает только пригородные перевозки, а Восточный — только дальние перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский.

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмосковье для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва

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

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

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

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации[1] ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности[2]

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

[1] Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

[2] Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

– Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

– Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1 Классификация объектов рынка недвижимости

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

–объекты недвижимости

–субъекты рынка

–процессы функционирования рынка

–механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

Сегменты рынка недвижимости:

–земельные участки;

–жилье (жилые здания и помещения);

–нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

13.2 Социально-экономическое положение России в январе-июне 2024г.

Объем ВВП России за I квартал 2024 г. составил в текущих ценах 43 240,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2023 г. составил 105,4%, относительно IV квартала 2023 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2024 г. по отношению к ценам I квартала 2023 г. составил 113,4%

Индекс промышленного производства в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2024 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в I полугодии 2024 г. - 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в I полугодии 2024 г. - 108,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в I полугодии 2024 г. - 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,4%, в I полугодии 2024 г. - 104,7%.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июне 2024 г. составил 47,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 10,8% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - на 13,3% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2024 г. составил 1 439,7 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 6 414,4 млрд рублей, или 103,9%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2024 г. (с уточнениями на 1 июля 2024 г.), выделены ассигнования в размере 1 030,9 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 887,4 млрд рублей, на строительство 967 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Жилищное строительство. В июне 2024 г. возведен 881 многоквартирный дом. Населением построено 51,3 тыс. жилых домов. Всего построено 102,4 тыс. новых квартир. В I полугодии 2024 г. возведено 4,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 271,6 тыс. жилых домов. Всего построено 582,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 37,9 млн кв. метров, или 70,9% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2024 года.

В I полугодии 2024 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 818 мест, мотели на 30 мест, 10 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 8 спортивных сооружений с искусственным льдом, 53 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 75,3 тыс. кв. метров.

В I полугодии 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 769,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 262,5 млрд, автомобильного - 186,4 млрд, морского - 36,1 млрд, внутреннего водного - 21,4 млрд, воздушного - 0,8 млрд, трубопроводного - 1 262,6 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2024 г. составил 4 524,1 млрд рублей, или 106,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 25 842,0 млрд рублей, или 108,8%.

В июне 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 409,3 млрд рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к июню предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - на 8 220,8 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в июне 2024 г. составил 12 678,5 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 73

939,4 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2024 г. приходилось 27,4% оборота оптовой торговли.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-мае 2024 г. составил 171,6 млрд долларов США, или 98,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 114,3 млрд долларов, или 90,6%.

В июне 2024 г. зарегистрировано 18,6 тыс. организаций (в июне 2023 г. - 20,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 20,6 тыс. (в июне 2023 г. - 59,5 тыс. организаций).

В июне 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.

Рынок жилья. Во II квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 102,1% и 101,9%. На первичном рынке жилья цены выросли от 1,3% на квартиры среднего качества (типовые) до 3,6% на элитные квартиры. На вторичном рынке повышение цен составило от 1,2% на элитные квартиры до 2,2% на квартиры низкого качества.

Доходы федерального бюджета в январе-мае 2024 г. составили 40,8% от прогнозируемого на 2024 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов" от 27.11.2023 № 540-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-мае 2024 г. составили 40,2% от уточненной бюджетной росписи на 2024 год. Дефицит федерального бюджета в январе-мае 2024 г. сложился в сумме 730,4 млрд рублей.

В январе-мае 2024 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 15 513,8 млрд рублей (91,0% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 671,3 млрд рублей (3,9%), местных - 90,9 млрд рублей (0,5%), налогов со специальным налоговым режимом - 775,8 млрд рублей (4,6%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 июня 2024 г. составила 2 988,6 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 293,1 млрд рублей.

В январе-мае 2024 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 13 043,7 млрд рублей (41,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 15 855,0 млрд рублей, 17,1 тыс. организаций - убыток на сумму 2 811,3 млрд рублей).

На конец мая 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 234 149,5 млрд рублей, из нее просроченная - 5 038,9 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец мая 2023 г. - 2,4%, на конец апреля 2024 г. - 2,2%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец мая 2024 г., по оперативным данным, составила 115 128,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4 771,4 млрд рублей, или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2023 г. - 4,4%, на конец апреля 2024 г. - 4,2%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец мая 2024 г., по оперативным данным, составила 119 021,3 млрд рублей, в том числе просроченная - 267,5 млрд рублей, или 0,2% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец мая 2023 г. - 0,4%, на конец апреля 2024 г. - 0,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец мая 2024 г., по оперативным данным, составила 108 678,0 млрд рублей, из нее просроченная - 5 978,3 млрд рублей, или

5,5% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2023 г. - 5,5%, на конец апреля 2024 г. - 5,7%).

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/

13.3 Социально-экономические показатели Москвы в январе-июне 2024 года

Индекс промышленного производства в январе-июне 2024 г. по сравнению с январем-июнем 2023 г. составил 118,7%, в июне 2024 г. по сравнению с маем 2024 г. – 102,0%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июне 2024 г. по сравнению с январем-июнем 2023 г. составил 120,0%, в июне 2024 г. по сравнению с маем 2024 г. – 102,7%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-июне 2024 г. по сравнению с январем-июнем 2023 г. составил 106,9%, в июне 2024 г. по сравнению с маем 2024 г. – 90,0%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июне 2024 г. по сравнению с январем-июнем 2023 г. составил 107,5%, в июне 2024 г. по сравнению с маем 2024 г. – 97,7%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июне 2024 г. составил 154 063,4 млн рублей или 89,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 112,9% к маю 2024 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2024 г. составил 781 254,0 млн рублей или 95,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в июне 2024 г. на 77 031,7 млн рублей или 89,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-июне 2024 г. выполнено работ и услуг на 390 627,0 млн рублей или 95,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оборот розничной торговли в июне 2024 г. составил 580,5 млрд рублей или 102,4% (в сопоставимых ценах) к июню 2023 г. В январе-июне 2024 г. – 3 471,7 млрд рублей или 108,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2024 г. населению г. Москвы, по оперативным данным, оказано платных услуг на 338,9 млрд рублей или 103,4% (в сопоставимых ценах) к июню 2023 г. В январе-июне 2024 г. – на 1 893,1 млрд рублей или 107,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2024 г. оборот оптовой торговли, по предварительным данным, составил 4 489,5 млрд рублей или 103,2% (в сопоставимых ценах) к июню 2023 г. В январе-июне 2024 г. – 25 784,4 млрд рублей или 114,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2024 года зарегистрировано 6,4 тыс. организаций (в июне 2023 г. – 6,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,0 тыс. (в июне 2023 г. – 20,0 тыс. организаций).

В июне 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 100,7%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 101,5%.

В январе-мае 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 3 974,0 млрд рублей (9,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 4 969,9 млрд рублей, 4,1 тыс. организаций – убыток на сумму 996,0 млрд рублей).

На 1 июня 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 94 454,1 млрд рублей, из неё просроченная – 1 974,1 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 июня 2023 г. – 2,1%, на 1 мая 2024 года – 2,3%).

Кредиторская задолженность на 1 июня 2024 г. составила 46 804,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 878,3 млрд рублей или 4,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июня 2023 г. – 4,0%, на 1 мая 2024 г. – 4,3%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2024 г. составила 41 827,1 млрд рублей, из неё просроченная – 2 090,6 млрд рублей или 5,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июня 2023 г. – 4,7%, на 1 мая 2024 г. – 5,5%).

Источник информации: https://77.rosstat.gov.ru/

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

13.4 Анализ рынка жилой недвижимости Москвы и Московской области во II полугодии 2024г.

Жилищное строительство. В июне 2024 г. организациями-застройщиками возведено 12 жилых зданий. Населением построено 320 жилых домов, из них 32 - на земельных участках, 26 предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 3 020 новых квартир общей площадью жилых помещений 205,3 тыс. кв. метров. В июне 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,5 тыс. кв. метров (из них 7,1 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 24,1% от общего объема жилья, введенного в июне 2024 г. В январе-июне 2024 г. организациями-застройщиками возведено 57 жилых зданий. Населением построено 2 136 жилых домов, из них 344 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 28 629 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 735,7 тыс. кв. метров. В январе-июне 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 371,8 тыс. кв. метров (из них 58,6 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 21,4% от общего объема жилья, введенного в январе-июне 2024 года.

За первое полугодие 2024 года, по предварительным данным, в границах Старой Москвы девелоперы реализовали порядка 31,3 тыс. лотов, следует из данных телеграм-канала «Пульс продаж новостроек». На первом месте по объему продаж с большим отрывом находится ПИК (7,8 тыс. лотов), на втором и третьем месте — ЛСР (2,6 тыс. лотов) и Level Group (2,2 тыс. лотов).

В границах Новой Москвы с начала года, по предварительным данным, застройщики реализовали более 14,2 тыс. квартир. На первом месте — А101 (5,5 тыс. лотов), на втором — Самолет (4,9 тыс. лотов), третье место занял ПИК (1,1 тыс. лотов).

Пиковые показатели пришлись как раз на первый летний месяц — покупатели старались успеть приобрести жилье до отмены льготной ипотеки и пересмотра условий программ кредитования. Ожидается, что по итогам завершения полной регистрации сделок июня реальный спрос в Старой Москве составит 7,2 тыс. лотов, в Новой Москве — 4,1 тыс. лотов, в Московской области — 7,4 тыс. лотов. В целом продажи в июне находились на максимуме, спрос на квартиры рос, начиная с января 2024 года.

Столица продемонстрировала стремительный рост цен на жилье в новостройках в сравнении с городами-миллионниками. В первой половине 2024 года квадратный метр в границах Старой Москвы подорожал почти на треть, новостройки Новой Москвы и Подмосковья — в среднем на 11-13%. Динамику цен сопровождал рост числа сделок, финансируемых в основном за счет ипотеки.

В июне по сравнению с маем 2024 года средняя стоимость квадратного метра в Старой Москве прибавила 2,7% и составила 438,6 тыс. руб. В Новой Москве квадратный метр подорожал на 3,1% — до 251,4 тыс. руб. А вот квадратный метр в Подмосковье стал дешевле на 2,3%, средняя стоимость составила 189,5 тыс. руб.

Если рассматривать рост цен на жилье с начала года, то максимально квадратный метр подорожал в Старой Москве — 27,5%, в Новой Москве его стоимость прибавила 10,9%, в Подмосковье — 12,6%.

Рынок вторички Москвы стагнировал в I полугодии 2024 года. Это связано с отсутствием роста цен и снижением активности участников рынка.

Старая Москва. Несмотря на существенное снижение активности на рынке недвижимости из-за недоступности ипотеки, цены на вторичное жилье в Москве в первом полугодии 2024 года практически не изменились. Средняя стоимость метра в Москве за первые шесть месяцев 2024 года увеличилась всего на 0,4% до 271 450 руб. Рост цен наблюдался в январе-марте (0,6%), однако в апреле началось снижение, которое продолжалось до июня.

Анализ динамики цен в разрезе типов жилья и комнатности показал, что наибольшим спросом пользовалось качественное, но относительно недорогое жилье «для жизни»:

квартиры в кирпичных (+0,8–1,5%) или современных панельных домах (+0,5%);

трех- и многокомнатные квартиры (+1%);

однокомнатные квартиры, напротив, показали снижение цен (-1,1%).

В географическом плане ценовая динамика была неоднородной. Лучше рынка продемонстрировали себя бюджетный Северный округ (+1,5%), районы «старой» Москвы за МКАД (+0,7%), и дорогие Центральный (+0,9%) и Западный округа (+1,2%). В аутсайдеры попали как престижные Юго-Западный (-0,4%) и Северо-Западный округа (-0,5%), так и демократичные Северо-Восточный (-0,1%) и Южный (-0,4%).

Несмотря на значительное снижение активности рынка недвижимости из-за ограниченной доступности ипотечного кредитования, стоимость жилья остается стабильной. Спрос сохраняется исключительно на качественные квартиры в ценовом диапазоне, доступном для большинства покупателей, однако и они не демонстрируют роста цен. С другой стороны, переоцененные квартиры бизнес-класса также не показывают существенного снижения стоимости.

Новая Москва и область. В первой половине 2024 года на рынке вторичного жилья Московского региона наблюдалась неоднозначная динамика. Цены на вторичное жилье в Новой Москве снизились на 0,1% — до 203 610 руб., что стало худшим результатом среди всех локаций. Это связано с переоцененностью жилья в этой зоне. В Подмосковье квартиры, напротив, подорожали, но тоже совсем чуть-чуть — на 0,6%, до 154 650 руб. в среднем.

Как и в «старой» Москве, в Подмосковье наилучшую ценовую динамику показало качественное жилье «для жизни»:

современная панель (+1,1%);

кирпичные дома (+1,4%);

монолит-кирпич (+0,8%).

В Подмосковье больше всего подорожали квартиры в самых дальних и дешевых локациях (+1,7%), а также в тех, что находятся рядом с МКАД (+0,5%).

Троицкий округ, несмотря на свою удаленность, остается самым слабым звеном в рейтинге, потеряв 1,3%. Его отрыв от Новомосковского округа продолжает расти. Последний, благодаря активному строительству метро и другой инфраструктуры, уже практически не уступает спальным районам внутри МКАД.

В середине лета 2024 года средняя стоимость вторичной недвижимости на крупнейших региональных рынках России составила 144,2 тыс. руб. за 1 кв. м, демонстрируя незначительный рост в 0,02% за месяц.

Значительный прирост объема выдачи льготной ипотеки был зафиксирован в июне, увеличившись на треть по сравнению с маем. В сравнении с аналогичным периодом 2023 года, объем выдачи льготной ипотеки подскочил в 1,8 раза, достигнув 323,6 млрд руб.

С 1 июля 2024 года в России прекратила действие программа льготной ипотеки под 8% на новостройки. С завершением программы наблюдается и остановка роста цен на вторичное жилье на крупнейших региональных рынках России, включая Московскую область.

Источник информации: https://realty.rbc.ru/

13.5 Ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том

числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшими предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2023 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2022).

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

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

ООО "Русоценка"

13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 19К3	19 999 000	32	624 969	https://www.cian.ru/sale/flat/305830883/
2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 19К3	20 500 000	38	539 474	https://www.cian.ru/sale/flat/305838768/
3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Малая Пироговская ул., 23	16 500 000	30	550 000	https://www.cian.ru/sale/flat/307067038/
4	Москва, ЦАО, р-н Хамовники,	21 000 000	39,5	531 646	https://www.cian.ru/sale/fl

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
	Малая Пироговская ул., 23				at/301217853/
5	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Кооперативная ул., 2К14	26 500 000	55,6	476 619	https://www.cian.ru/sale/flat/306369433/
6	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкий проезд, 1	27 500 000	49	561 224	https://www.cian.ru/sale/flat/307520498/
7	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 38	17 500 000	30	583 333	https://www.cian.ru/sale/flat/302692411/
8	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Малая Пироговская ул., 25	25 999 000	53,7	484 153	https://www.cian.ru/sale/flat/300888070/
Среднее значение		**21 937 250**		**543 927**	
Минимальное значение		**16 500 000**		**476 619**	
Максимальное значение		**27 500 000**		**624 969**	

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

14.1 Методика оценки объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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

Отказ от использования методов доходного подхода

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

Применение методов сравнительного подхода.

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

Вывод:

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

14.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

–инспекция объекта оценки;
–анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
–выбор методологии проведения оценки;
–расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
–составление настоящего Отчета.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

–исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

–отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

–сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;

–определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, 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 расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Москвы, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1) права на недвижимость;
2) условия финансирования;
3) условия сделки;
4) дата продажи;
5) местоположение;
6) качественные и количественные характеристики;
7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимые данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов yi, применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-(a \times \frac{(C_i - C_{ki})}{C_i})^2}$$ *(формула 1)*

где y_i *– весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;*

x_i *– веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;*

C_i *– удельная стоимость i-го объекта-аналога до корректировок;*

C_{ki} *– удельная стоимость i-го объекта-аналога после корректировок;*

a – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i \left(P_i + \sum_{i=1}^{k} \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^{n} w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

Pi– цена i-го аналога;

ΔPij – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

Wi– весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	https://www.cian.ru/sale/flat/305830883/	https://www.cian.ru/sale/flat/305838768/	https://www.cian.ru/sale/flat/307067038/
Дата предложения	17.09.2024	23.09.2024	09.09.2024
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	центры деловой активности, зоны точечной застройки	центры деловой активности, зоны точечной застройки	центры деловой активности, зоны точечной застройки
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 19К3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 19К3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Малая Пироговская ул., 23
Площадь квартиры, кв.м	32	38	30
Цена квартиры, руб.	19 999 000	20 500 000	16 500 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.	624 969	539 474	550 000
Количество комнат	1	1	1
Этаж	средний этаж	средний этаж	первый этаж
Тип санузла	раздельный	совмещённый	совмещённый
Наличие лоджий/балконов	да	да	нет
Наличие мебели	есть	есть	есть
Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	панельные	панельные	кирпичные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

-информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. таб. 349

Таблица 349. Сравнительные данные по скидкам на торг.

Цены предложений квартир			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков
Активный рынок			
1. Старый фонд	6,0%	7,7%	1,30
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	6,1%	1,17
3. Массовое современное жилье	4,3%	4,4%	1,02
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	5,8%	1,33

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому жилью советской постройки. Скидка составит **5,2%.**

Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находятся во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

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

–Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

–Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

–Объект оценки представлен на 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.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в августе-сентябре 2024г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,94	0,93	0,95

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89	0,91

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	**1,00**	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	**1,00**

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	**1,00**	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	**1,00**

На основании данных Справочника корректировки распределятся следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	**панельные**	**панельные**	**панельные**	**кирпичные**
Корректировка на доступ к объекту		0,00%	0,00%	-7,00%

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Конструкции жилых домов (стены, перекрытия, крыша, кровля и проёмы), где расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не применялась, параметр одинаков.

ООО "Русоценка"

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

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

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

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

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

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	**1,00**	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	**1,00**

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	**1,00**	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	**1,00**

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

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

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

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

Таблица 182. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,04	1,12
	последний этаж	0,96	**1,00**	1,08
	первый этаж	0,89	0,93	**1,00**

Таблица 183. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,03	1,10
	последний этаж	0,97	**1,00**	1,07
	первый этаж	0,91	0,93	**1,00**

На основании данных Справочника корректировки распределятся следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	**первый этаж**	**средний этаж**	**средний этаж**	**первый этаж**
Корректировка на этаж		-6,00%	-6,00%	0,00%

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,92	0,90	0,94

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

г. Москва

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

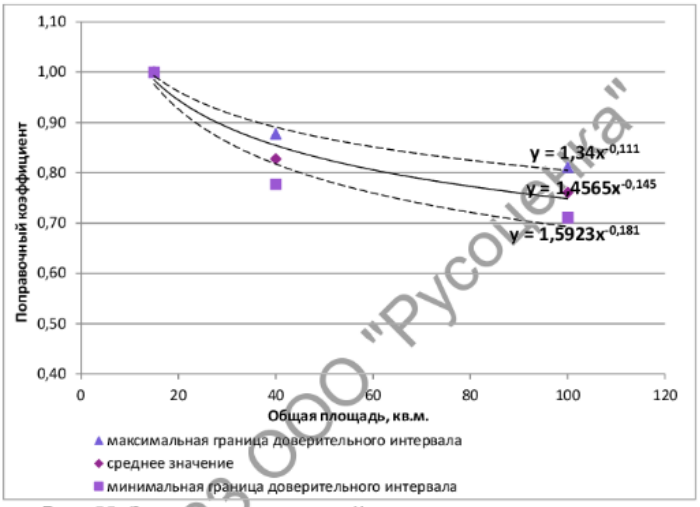


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по Москве. Доверительный интервал[47].

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,4565x^{-0,145}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	44,9	32	38	30
Постоянная	1,4565	1,4565	1,4565	1,4565
степень	-0,145	-0,145	-0,145	-0,145
Коэффициент	0,8389	0,8812	0,8595	0,8895
Величина корректировки		-4,79%	-2,39%	-5,68%

Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с элементом сравнения «общая площадь». Согласно Справочнику оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. поправки, связанные с масштабом объекта недвижимости, не рекомендуется сочетать с поправками на количество комнат из прошлых изданий справочников, так как они в известной степени взаимно заменяют друг друга. По этой причине корректировка на количество комнат не применяется.

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 256. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,92	0,92	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на тип отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Полная версия

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса https://statrielt.ru/.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	**1,04**

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным, «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	**1,00**	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,96	**1,00**	1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97	**1,00**

На основании данных Справочника корректировки распределятся следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип санузла	**раздельный**	**раздельный**	**совмещённый**	**совмещённый**
Корректировка на тип санузла		0,00%	3,00%	3,00%

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

На основании данных Справочника корректировки распределятся следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие балкона/лоджии	**нет**	**да**	**да**	**нет**
Корректировка на наличие балкона/лоджии		-8,00%	-8,00%	0,00%

.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://www.cian.ru/sale/flat/305830883/	https://www.cian.ru/sale/flat/305838768/	https://www.cian.ru/sale/flat/307067038/
Дата предложения	-	17.09.2024	23.09.2024	09.09.2024
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	центры деловой активности, зоны точечной застройки	центры деловой активности, зоны точечной застройки	центры деловой активности, зоны точечной застройки	центры деловой активности, зоны точечной застройки
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 19К3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 19К3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Малая Пироговская ул., 23
Площадь квартиры, кв.м	44,9	32	38	30
Цена квартиры, руб.		19 999 000	20 500 000	16 500 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		624 969	539 474	550 000
Количество комнат	2	1	1	1
Этаж	первый этаж	средний этаж	средний этаж	первый этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	совмещённый	совмещённый
Наличие лоджий/балконов	нет	да	да	нет
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	эконом	эконом	эконом	эконом
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	панельные	панельные	панельные	кирпичные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Планировка комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
РАСЧЕТ				
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		**-5,20%**	**-5,20%**	**-5,20%**
Скорректированная стоимость		592 470	511 421	521 400
Права на недвижимость	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		592 470	511 421	521 400
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		592 470	511 421	521 400
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		592 470	511 421	521 400
Дата предложения	24.09.2024	17.09.2024	23.09.2024	09.09.2024
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		592 470	511 421	521 400
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		592 470	511 421	521 400
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		592 470	511 421	521 400
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		592 470	511 421	521 400
Площадь квартиры, кв.м	44,90	32,00	38,00	30,00
Корректировка на площадь		-4,79%	-2,39%	-5,68%
Скорректированная стоимость		564 076	499 196	491 788
Материал стен	панельные	панельные	панельные	кирпичные
Корректировка на доступ к объекту		0,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость		564 076	499 196	457 363
Планировка	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип планировки		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		564 076	499 196	457 363
Этаж расположения	**первый этаж**	**средний этаж**	**средний этаж**	**первый этаж**
Корректировка на этаж		-6,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		530 231	469 245	457 363
Наличие мебели	**нет**	**есть**	**нет**	**есть**
Корректировка на наличие мебели		-4,00%	0,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость		99 501	100 950	89 790
Тип отделки	**требует косметического ремонта**	**современный**	**современный**	**современный**
Корректировка на тип отделки, руб.		-5 182	-5 182	-5 182
Корректировка на тип отделки,%		-5,00%	-5,13%	-5,54%
Скорректированная стоимость		94 526	95 768	84 816
Тип санузла	**раздельный**	**раздельный**	**совмещённый**	**совмещённый**
Корректировка на тип санузла		0,00%	3,00%	3,00%
Скорректированная стоимость		530 231	483 322	471 084
Наличие балкона/лоджии	**нет**	**да**	**да**	**нет**
Корректировка на наличие балкона/лоджии		-8,00%	-8,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		487 813	444 656	471 084
Видовые характеристики	**без видовых характеристик**	**без видовых характеристик**	**без видовых характеристик**	**без видовых характеристик**
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		**487 813**	**444 656**	**471 084**
Общая валовая коррекция		18,79%	19,39%	15,68%
Валовая коррекция по всем объектам		76,54%	76,54%	76,54%
Весовой коэффициент		0,377	0,373	0,398
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.	**537 320**			
Стоимость объекта оценки, руб.	**24 125 653**			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **24 125 653 Двадцать четыре миллиона сто двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят три рубля.**

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес,%	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	24 125 653
сравнительный:	100	24 125 653	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4 по состоянию на 24 сентября 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4	24 125 653 Двадцать четыре миллиона сто двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят три рубля

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

17.1 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

–оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

–утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

–анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

–у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

–оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу

–оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

–квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4 по состоянию на 24 сентября 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 44,90 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0005008:1708, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4	24 125 653 Двадцать четыре миллиона сто двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят три рубля

Оценщик _____ Шашкова М.Н.

18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

; Отчёт согласно сведениям ЕГРН № КУВИ-001/2024-231814772 от 16.09.2024г.)

Нормативные акты:

– Конституция Российской Федерации;
– Гражданский кодекс Российской Федерации;
– Налоговый кодекс Российской Федерации;
– Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
– **Стандарты оценки:**
– Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
– Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
– Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

– Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
– Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
– Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Аналог №1

Обновлено: 17 сен, 07:41 813 просмотров, 0 за сегодня

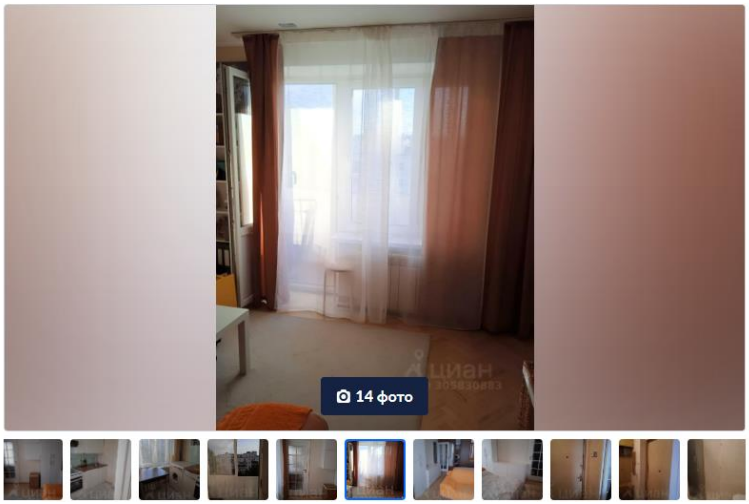
Хорошая цена

Продается 1-комн. квартира, 32 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 19К3 На карте

Спортивная 6 мин. Лужники 11 мин. Фрунзенская 15 мин.

Сравнить Пожаловаться



19 999 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 399 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	624 969 ₽/м²
Условия сделки	альтернатива
Ипотека	возможна

+7 962 363-51-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Екатерина Юдаева

Общая площадь 32 м²	Жилая площадь 21,5 м²	Площадь кухни 5 м²
Этаж 6 из 9	Год постройки 1966	

Продается уютная, однокомнатная квартира 32 м2, окна во двор, этаж-6.
1 взрослый собственник, альтернатива.

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	32
Жилая площадь	21,5
Площадь кухни	5
Высота потолков	2,65 м
Балкон/лоджия	1 балкон

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	1966
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	1 пассажирский
Тип дома	Блочный
Тип перекрытий	Железобетонные

https://www.cian.ru/sale/flat/305830883/

Аналог №2

Обновлено: 23 сен, 15:38 1 438 просмотров, 11 за сегодня

Хорошая цена

Продается 2-комн. квартира, 38 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 19К3 На карте

Спортивная 6 мин. Лужники 11 мин. Фрунзенская 15 мин.

Сравнить Пожаловаться

Общая площадь 38 м² Жилая площадь 22 м² Площадь кухни 9 м²

Этаж 8 из 9

20 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 885 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	539 474 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

+7 965 291-08-40

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИП Мохов И.Е.

Продается уютная двухкомнатная квартира по адресу: г.Москва, улица Усачёва, 19к3.
Общая площадь квартиры составляет 38 кв. м, из них жилая 22 кв. м, кухня 9 кв. м.
Квартира находится на 7-м этаже 9-этажного панельного дома.
До станции метро "Спортивная" всего 6 минут пешком.

В квартире есть косметический ремонт. Светлые и просторные комнаты выходят окнами во двор, что обеспечивает тишину и уют. Совмещенный санузел, удобная планировка, есть лоджия для хранения вещей или отдыха.

Дом в хорошем состоянии, с пассажирским лифтом и пандусом для удобства.
Есть мусоропровод, поэтому можно не беспокоиться о выносе мусора.
Наземная парковка позволяет удобно парковать автомобиль рядом с домом.

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	38
Жилая площадь	22
Площадь кухни	9
Высота потолков	2,55 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	1966
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	1 пассажирский
Тип дома	Блочный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная

https://www.cian.ru/sale/flat/305838768/

Аналог №3

Обновлено: 9 сен, 00:50 453 просмотра, 6 за сегодня

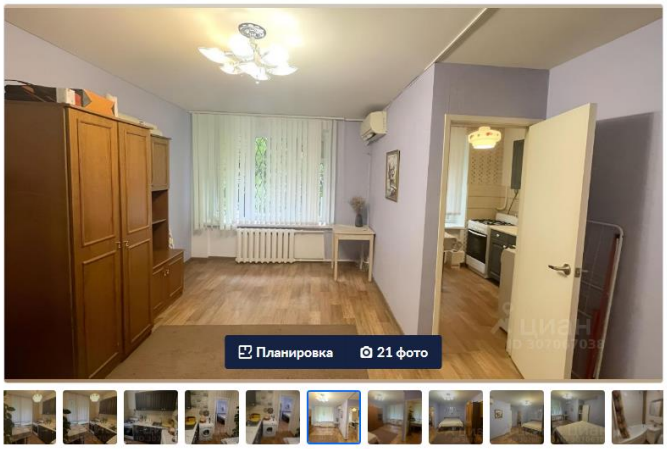
Хорошая цена

Продается 1-комн. квартира, 30 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Малая Пироговская ул., 23 На карте

Спортивная 8 мин. Лужники 13 мин. Фрунзенская 18 мин.

Сравнить Пожаловаться



16 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 005 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 550 000 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 985 311-88-27

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Ирина Максимова

Общая площадь 30 м²
Жилая площадь 18,7 м²
Площадь кухни 5,2 м²
Этаж 1 из 5
Год постройки 1960

Продается 1-но комнатная квартира в районе Хамовники. Окна выходят в прекрасный зеленый двор, в квартире тихо, установлен кондиционер. Закрытая территория, въезд во двор под шлагбаумы с двух сторон. Дом и подъезд после капитального ремонта (горячая/холодная вода, канализация, электрика, теплоснабжение, ремонт фасада, подъездов, подвалов, крыши). Тихий уютный зеленый двор со спортивной и детской площадками. 1 взрослый собственник, более 10 лет в собственности, прямая продажа, обременений нет, никто не прописан. Общая площадь 29,9 кв. м, комната 18,7, кухня 5,2 кв.м. Сан/узел совмещенный, балкона нет.

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	30
Жилая площадь	18,7
Площадь кухни	5,2
Высота потолков	2,6 м
Санузел	1 совмещенный

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	1960
Строительная серия	Индивидуальный проект
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	4

https://www.cian.ru/sale/flat/307067038/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Отчет согласно сведениям ЕГРН-правовой компании "Роскадастр" по Москве
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4 15.04.1984 ГУП МосгорБТИ
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, улица Усачёва, дом 40, квартира 4
Площадь:	44.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	15104784.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0005008:1045
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.04.1984

Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

16.09.2024, поступившего на рассмотрение 16.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

16.09.2024г. № КУВИ-001/2024-231814772	
Кадастровый номер:	77:01:0005008:1708
Номер кадастрового квартала:	77:01:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Помещение	
вид объекта недвижимости	

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Раздел 2

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:01:0005008:1708-77/072/2023-7 22.03.2023 18:30:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	22.03.2023 18:30:08	
	номер государственной регистрации:	77:01:0005008:1708-77/072/2023-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.03.2023 362 (Триста шестьдесят два) месяца	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Альфа-Банк, ИНН: 7728168971	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, выдан 20.03.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

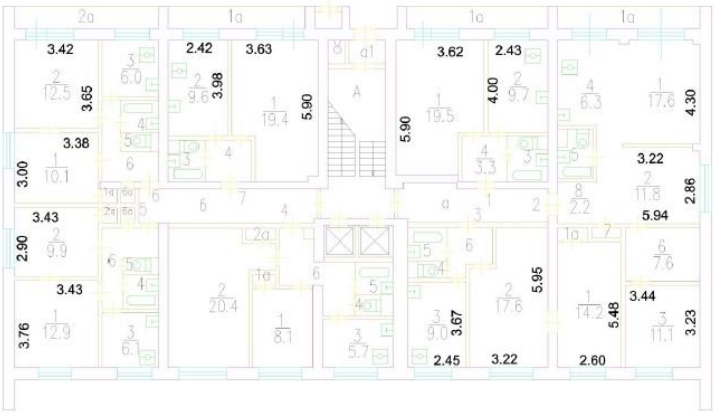
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

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

Раздел 8

Этаж1
Усачева ул д40



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС № 0991R/776/20150/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва	23 апреля 2024 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20150/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО "Русоценка"** 127018, город Москва, ул Сущёвский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН 5032226063 / КПП 771501001
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 мая 2024 г.** и действует по 23 часа 59 минут **30 апреля 2025 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2024 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет:100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Русоценка"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора Мокеева Максима Александровича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Договор (ПервичныйПролонгация) - 0991R/776/20082/23
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772406368642

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050438

Город

Москва

Дата выдачи

22 июня 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ШАШКОВА
Марина Николаевна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости недвижимости» в объёме 510 часов

Решением от

22 июня 2018 года протокол ИАК № 3

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости недвижимости

Председатель комиссии

М.П.

Руководитель

Секретарь

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.10.2018 г. № 2600

Шашкова
Марина Николаевна

Включен(а) в реестр членов от 05.10.2018 г.
Реестровый номер 2600

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 04.10.2018 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

000543

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043461-1 « 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шашковой Марине Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 23 » августа 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» Москва 2021 г. Бл. ТЗ № 672

027070 - КА1

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R5308
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	**Шашкова Марина Николаевна**	
Дата рождения	**03/01/1985**	
Место рождения	**дер. Заозерье Велижского района Смоленской области**	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	**300 000,00 (Триста тысяч) рублей**	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	**с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.**	

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: HTTPS://.VSK.RU, И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44
От имени Страховщика: _____ **А.Н. Мочалова** **М. П.**

Место выдачи: г. Москва
Дата выдачи/заключения: 31.05.2023