



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

..... Е.А. Каранкевич

25.10.2023 г.



ОТЧЁТ № 14259-ОН

об оценке рыночной стоимости квартиры расположенной по адресу: Москва,
Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 (10 этаж), общей площадью
45,00 кв. м

ЗАКАЗЧИК:

Акционерное общество «Банк Жилищного
Финансирования» (АО «Банк БЖФ»)

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ:

Договор № 10032023-ОН от 10.03.2023 г.

ДАТА ОЦЕНКИ:

25.10.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

25.10.2023 г.

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая (основная) площадь, кв. м	Кухня, кв. м	Состояние квартиры
	квартира		2	10	45,00 кв. м	-	- кв. м	Требуется ремонт
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие обременений	Характер обременений			
	нет			Есть	Ипотека в силу закона			
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта		Физический износ здания, %	
	Панельные		12	1972	Нет данных		34%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв			
	Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374							
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки для процедуры банкротства							
Заказчик оценки	Акционерное общество «Банк Жилищного Финансирования» (АО «Банк БЖФ»), основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739098639 дата присвоения ОГРН: 21 августа 2002 г. находящееся по адресу: 121357, Российская федерация, город Москва, улица Верейская, д. 29 стр.134, ИНН 7709056550, БИК 044525464, являющееся кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3138 от 17 февраля 2015 года)							
Основание оценки	Договор № 10032023-ОН от 10.03.2023 г.							
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН		Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица
	ООО	«РусБизнесПрайс»		129329, город Москва, Кольская ул., д. 1, строение 1, комната 12 12а 12б		1097746704659 от 11.11.2009 г.		Дополнительная ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» полис-оферта страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000005/23 от 10 января 2023 г. на общую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 29 января 2024 г. Страхователь: ООО «РусБизнесПрайс»
				Тел. 8 (499) 755-75-71				
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:				
				о членстве в СРОО		полиса обязательного страхования гражданской ответственности		о получении профессиональных знаний
Хохлов Дмитрий Михайлович	20	1580	Экспертный совет	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1580 от 06.02.2015	Гражданская ответственность застрахована в ОАО«АльфаСтрахование» полис-оферта обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/0000004/23 от 10 января 2023 г. на общую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 29 января 2024 г. включительно. Страхователь: Хохлов Дмитрий Михайлович		Профессиональная переподготовка в институте повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Специальность: Оценщик бизнеса (предприятий) Регистрационный номер 238/2002 (Москва 2002) Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 315218 Профессиональная переподготовка в институте повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»	
Паспортные данные: серия 45 01 №288117 выдан ОВД "Бабушкинский" г. Москвы 09.08.2001								
Даты	Осмotra объекта			Оценки		Составления отчета		
	выезд не осуществлялся (нет допуска к объекту)			25.10.2023 г.		25.10.2023 г.		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении различных подходов	Сравнительного подхода			Доходного подхода		Затратного подхода		
	10 880 000 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей			не применялся		Не применялся		
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	10 880 000 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей					не определялась		

Оценщик

Генеральный директор, оценщик
ООО «РусБизнесПрайс»



Handwritten signature of E.A. Karankevich

Handwritten signature of D.M. Kholov

Хохлов Д.М.

Каранкевич Е.А.
25.10.2023 г.

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	5
1.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.4	Дата составления и порядковый номер Отчета	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
3.1	Сведения о заказчике	9
3.2	Сведения об оценщике	9
3.3	Сведения о привлекаемых специалистах	10
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, КАК ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ).....	14
6	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.1	Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки	15
6.1.1	Сведения об имущественных правах:.....	15
6.1.2	Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	15
6.1.3	Сведения о физических свойствах, связанных с объектом оценки, об износе, об устареваниях, Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	15
6.2	Информация о текущем использовании объекта оценки;	17
6.3	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	18
7	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8	СОВРЕМЕННОЙ АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8.1	Макроэкономический анализ	20
	О текущей ситуации в экономике Российской Федерации	20
	РЫНОК НЕФТИ	21
	ВАЛЮТНЫЙ КУРС И ПЛАТЕЖНЫЙ БАЛАНС.....	21
	ИНФЛЯЦИЯ	22
	ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ.....	22
	КОНСЕРВАТИВНЫЙ ВАРИАНТ	23
	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОГНОЗА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	23
8.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	24
8.3	Анализ рынка объекта оценки	25
8.4	Объем доступных оценщику рыночных данные об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.	38
8.5	Оценка ликвидности	39
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В РАМКАХ ОЦЕНКИ.	41
9.1	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	41
9.2	Подходы к оценке	43
9.2.1	Затратный подход.....	43
9.2.2	Сравнительный подход	43
9.2.3	Доходный подход	44
10	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	45
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59
12	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	60
13	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
13.1	Нормативные документы	61
13.2	Справочная литература и информационные источники	61
13.3	Методическая литература	61

13.4 Используемая терминология.....	62
ПРИЛОЖЕНИЯ:.....	64
Приложение №1. Документы оценщика	65
Приложение №2. Перечень документов использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	79
Приложение № 3. Копии интернет-страниц	86
Приложение № 4. Фотофиксация объекта оценки.....	91
Список таблиц	
Таблица 1. Общие сведения о размещении Объекта оценки	15
Таблица 2 Описание состояния конструктивных элементов здания	15
Таблица 3. Сведения о текущем, предполагаемом и наиболее эффективном использовании объекта оценки.....	17
Таблица 4.	34
Таблица 5.	38
Таблица 6.	40
Таблица 7.	40
Таблица 8. Описание аналогов	46
Таблица 9. Расчет рыночной стоимости.....	48
Таблица 10. Рыночная стоимость Объекта оценки составляет	58
Таблица 11. Расчет итоговой рыночной стоимости	59

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:	квартира, расположенная по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 (10 этаж), общей площадью 45,00 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0008001:7424
Заказчик оценки:	Акционерное общество «Банк Жилищного Финансирования» (АО «Банк БЖФ»)
Собственник объекта оценки:	Согласно данным Заказчика субъект права: Сухачева Людмила Николаевна
Цель оценки:	является определение рыночной стоимости квартиры расположенной по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 (10 этаж), общей площадью 45,00 кв. м
Задачи оценки:	описание и анализ объекта оценки; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; анализ наилучшего способа использования объекта оценки; выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета об оценке
Вид определяемой стоимости:	рыночная стоимость
Обоснование применяемого вида стоимости	ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», Приложение к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
Основание для проведения оценки:	основанием для проведения работ является Договор № 10032023-ОН от 10.03.2023 г., заключенный между Акционерным обществом «Банк Жилищного Финансирования» (АО «Банк БЖФ») в лице Председателя Правления Банка Зорина Ильи Сергеевича, действующего на основании устава., именуемым в дальнейшем – Заказчик, и ООО «РусБизнесПрайс», в лице Генерального директора Каранкевич Евгении Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Исполнитель, с другой стороны
Дата оценки:	25.10.2023 г.
Дата составления отчета:	25.10.2023 г.
Дата осмотра объекта оценки:	выезд не осуществлялся (нет допуска к объекту)
Срок проведения оценки:	10.03.2023 г.- 25.10.2023 г.

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Адрес объекта оценки:	Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Подходы	Полученные результаты	Удельные веса	Рыночная стоимость, руб.
Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374	квартира	Затратный подход	не применялся	0%	10 880 000 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей
		Сравнительный подход	10 880 000 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей	100%	
		Доходный подход	не применялся	0%	

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам расчетов, выполненных с учетом всех предположений и допущений по состоянию на дату оценки, значение рыночной стоимости квартиры расположенной по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 (10 этаж), общей площадью 45,00 кв. м составляет:

Адрес объекта оценки:	Площадь, кв. м	Наиболее эффективное использование объекта оценки	Рыночная стоимость квартиры, руб.
Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374	45,00 кв. м	квартира	10 880 000 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей

1.4 Дата составления и порядковый номер Отчета

Отчет № 14259-ОН от 25.10.2023 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения работ	основанием для проведения работ является Договор № 10032023-ОН от 10.03.2023 г., заключенный между Акционерным обществом «Банк Жилищного Финансирования» (АО «Банк БЖФ») в лице Председателя Правления Банка Зорина Ильи Сергеевича, действующего на основании устава., именуемым в дальнейшем – Заказчик, и ООО «РусБизнесПрайс», в лице Генерального директора Каранкевич Евгении Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Исполнитель, с другой стороны
Объект оценки	квартира, расположенная по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 (10 этаж), общей площадью 45,00 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0008001:7424
Имущественные права на объект оценки:	имущественные права на квартиру: права собственности, согласно: Правоустанавливающие документы (ДКП) на квартиру, расположенную по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 45,00 кв. м. Согласно данным Заказчика субъект права: Сухачева Людмила Николаевна
Цель оценки	целью оценки является определение рыночной стоимости квартиры расположенной по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 (10 этаж), общей площадью 45,00 кв. м задачи оценки: описание и анализ объекта оценки; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; анализ наилучшего способа использования объекта оценки; выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета об оценке
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для процедуры банкротства
Определяемый вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки / Дата оценки	25.10.2023 г.
Дата осмотра	выезд не осуществлялся (нет допуска к объекту)
Срок проведения оценки	10.03.2023 г. – 25.10.2023 г.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение оценщика, не может быть использована для иных целей, кроме как указанные в отчете. существующие ограничения/обременения права: ипотека в силу закона, согласно данным Заказчика
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• В отчете отражается профессиональное мнение оценщика относительно стоимости имущества. • Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком и прочими источниками является надежной и достоверной. • В отчете отмечаются все видимые существенные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить при обычном визуальном осмотре или путем изучения технической документации. • Оценка производится только для целей, указанных в отчете. • Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту в целом. Использование различных частей оценки является некорректным и не может гарантировать достоверность оценки, если иное не оговорено в отчете. • Выводы и результаты исследований оценщика действительны на дату оценки. • Оценщик не осуществляет дополнительных исследований по экологической, эпидемиологической и т.п. экспертизе объектов оценки, как в прочем других специальных исследований. • Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась и иные допущения и ограничения, прописанные на стр. 11 • Рыночная стоимость квартиры рассчитывается с учетом обременения

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о заказчике

Заказчик	Акционерное общество «Банк Жилищного Финансирования» (АО «Банк БЖФ»)
Реквизиты Заказчика:	основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739098639 дата присвоения ОГРН: 21 августа 2002 г. находящееся по адресу: 121357, Российская федерация, город Москва, улица Верейская, д. 29 стр.134, ИНН 7709056550, БИК 044525464, являющееся кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3138 от 17 февраля 2015 года)

3.2 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Хохлов Дмитрий Михайлович
Местонахождение оценщика	129329, город Москва, Кольская ул., д. 1, строение 1, комната 12 12а 126
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Оценщик 1 категории, включен в реестр членов саморегулируемой организации СРО «Экспертный совет» 06.02.2015, регистрационный № 1580.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ДВС 1796440 от 19.07.2002г. Московский автомобильно-дорожный институт (государственный технический университет) Регистрационный номер 8823 (Москва 2002 г.) Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 323147 09.2001 – 11.2002 гг. Профессиональная переподготовка в институте повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Специальность: Оценщик бизнеса (предприятий) Регистрационный номер 238/2002 (Москва 2002) Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 315218 09.2001 – 11.2002 гг. Профессиональная переподготовка в институте повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации 10.11.2005 г. – 20.12.2005 г. Повышении квалификации в Московской финансово-

	юридической академии по программе «Оценочная деятельность» Регистрационный номер 0543 (Москва 2005 г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в ОАО«АльфаСтрахование» полис-оферта обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/0000004/23 от 10 января 2023 г. на общую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 29 января 2024 г. включительно. Страхователь: Хохлов Дмитрий Михайлович
Сведения о дополнительной ответственности оценщика	Дополнительная ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» полис-оферта страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000005/23 от 10 января 2023 г. на общую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 29 января 2024 г. Страхователь: ООО «РусБизнесПрайс»
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет (с 02 сентября 2002 г)
Степень участия в проекте	Руководитель проекта
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «РусБизнесПрайс»
ОГРН	1097746704659
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	11.11.2009 г
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	129329, город Москва, Кольская ул., д. 1, строение 1, комната 12 12а 126

3.3 Сведения о привлекаемых специалистах

Специалисты к оценке не привлекались.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета.
- Настоящий отчет содержит расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем отчете
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, перечень которой приведен в соответствующем разделе настоящего отчета, и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничений.
- Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.
- 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 ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Мы не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходим из того, что он не является объектом судебных исков.
- 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 окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В соответствии с условиями задания Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость.

- В процессе оценки Оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
- Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете, признается рекомендуемой для сформулированных целей. Иное использование результатов оценки, а также передача Отчета третьим лицам без предварительного письменного согласия Оценщика не допускается.
- В обязанности Оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных Заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследований предполагалось, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
- Полученный результат относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
- Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
- Все расчеты выполнены Оценщиком с использованием формул и функций программы «Microsoft Excel» с встроенной точностью вычислений. В таблицах представлены показатели согласно формата данных.
- Оценщиком не производились обмеры площадей. Все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматривались, как истинные. Используемые в отчете исходные данные, соответствуют сведениям, предоставленным Заказчиком.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
 - Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
 - Специалисты, выполнившие оценку объектов оценки и подготовившие данный Отчет, являются полномочными представителями ООО «РусБизнесПрайс», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
 - Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:
 - В соответствии с имеющимися у нас данными, изложенные в Отчете факты верны и соответствуют действительности.
 - Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями, выводами.
 - У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного Отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.
 - Наше вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету.
 - Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в его подготовке и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
 - Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки и Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации: Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).
- существующие ограничения/обременения права: ипотека в силу закона, согласно данным Заказчика
- Рыночная стоимость квартиры рассчитывается с учетом обременения

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности)

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила НП «СРОО «Экспертный совет»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) (Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО № II) (Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО №III) (Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО №IV) (Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V) (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО №VI) (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик:
- *Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).*

6 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки

6.1.1 Сведения об имущественных правах:

Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены по документам заказчика:

Правоустанавливающие документы (ДКП);

6.1.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

существующие ограничения/обременения права: ипотека в силу закона, согласно данным Заказчика

6.1.3 Сведения о физических свойствах, связанных с объектом оценки, об износе, об устареваниях, Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 .

Таблица 1. Общие сведения о размещении Объекта оценки

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
Месторасположение	Объект оценки расположен по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374
Плотность застройки	Средняя плотность застройки многоквартирными жилыми домами
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется застройкой многоквартирными жилыми домами
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Краткие сведения о местоположении Объект оценки расположен: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374
Социальная инфраструктура	В непосредственной близости находится магазины, школы, детские сады, аптеки, парикмахерская, химчистка и другие объекты социальной инфраструктуры

Источник: таблица составлена на основании документов Заказчика

Таблица 2 Описание состояния конструктивных элементов здания

Описание состояния основных конструктивных элементов здания		
Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние конструктивных элементов	Состояние

Описание состояния основных конструктивных элементов здания		
Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние конструктивных элементов	Состояние
Фундамент	Дефектов не обнаружено, железобетон	Хорошее
Стены наружные	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Перекрытия	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Перегородки	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Кровля	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Полы	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Проемы оконные и дверные	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Система водоснабжения	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Система отопления	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Система электрооборудования	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Слаботочные устройства	Дефектов не обнаружено	Хорошее
Вывод	Техническое состояние здания позволяет сделать вывод об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим.	

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)
Общие сведения	
Дата оценки	25.10.2023 г.
Наименование	Квартира
Назначение	Жилое
Местоположение	Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374
Местоположение, метро, удаленность от метро/от остановки общественного транспорта	10 мин. пешком до МЦД Сетунь
Год постройки	1972
Физический износ здания/устаревание	34%
Этаж	10
Количество этажей в здании/ подземная	12
Материал наружных стен	Панельные
Тип перекрытий	Железобетонные
Количество комнат	2
Общая площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного назначения)	-
Общая площадь жилых помещений, кв. м	45,00 кв. м
Жилая, кв. м	-
Подсобная, кв. м	-
Вспомогательная, кв. м	-

Наличие балкона (лоджии)/количество	Имеется (1)
Высота, м	-
Кухня, кв. м	-
Наличие перепланировок	нет
Тип канализации	центральное
Водоснабжение	центральное
Отопление	центральное
Электричество	центральное
Тип санузла	Раздельный
Техническое состояние	Требуется ремонт

Оценка ликвидности

данный объект оценки имеет средний показатель ликвидности. Срок реализации объекта оценки $\approx 3,0 - 6,0$ месяцев. В дальнейших расчетах Оценщик использует срок реализации, равный 6 мес. (подробно в разделе 8.7)

Ликвидационная стоимость

не определялась

Показатель	Значение
Группа капитальности здания	2
Срок жизни здания (нормативный), лет	150
Эффективный возраст здания, лет	51
Физический износ	34%

На основании проведенного исследования Оценщик пришел к выводам о том, что:

Процент износа здания, на основании проведенного визуального осмотра многоквартирного жилого дома в котором расположен Объект оценки, а также расчета нормативной величины, составляет 0,34.

На имеющихся у Оценщика сведений, дом не является аварийным и в ближайшее время не идет под снос, реконструкцию и расселение;

Значительных признаков деформаций несущих конструкций, элементов значительного коррозионного поражения и механического повреждения не выявлено. Ориентировочный остаточный срок службы здания около 99 (лет/года)

6.2 Информация о текущем использовании объекта оценки;

Текущее использование - данное жилое помещение используется по прямому назначению, в качестве квартиры.

Таблица 3. Сведения о текущем, предполагаемом и наиболее эффективном использовании объекта оценки

Объекта оценки:	Текущем использовании объекта оценки	Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Предполагаемом использовании объекта оценки
квартира, расположенная по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 (10 этаж), общей площадью 45,00 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0008001:7424	квартира	квартира	квартира

Источник: данные Заказчика, выводы оценщика

6.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Описание объекта оценки выполнено на основании:

- ✓ изучения документации, полученной в процессе сбора информации;
- ✓ консультаций с Заказчиком.

Результаты фото отчета приводятся в Приложении №4 к настоящему Отчету стр. 91.

7 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374

Краткие сведения о местоположении

Объект оценки расположен: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374

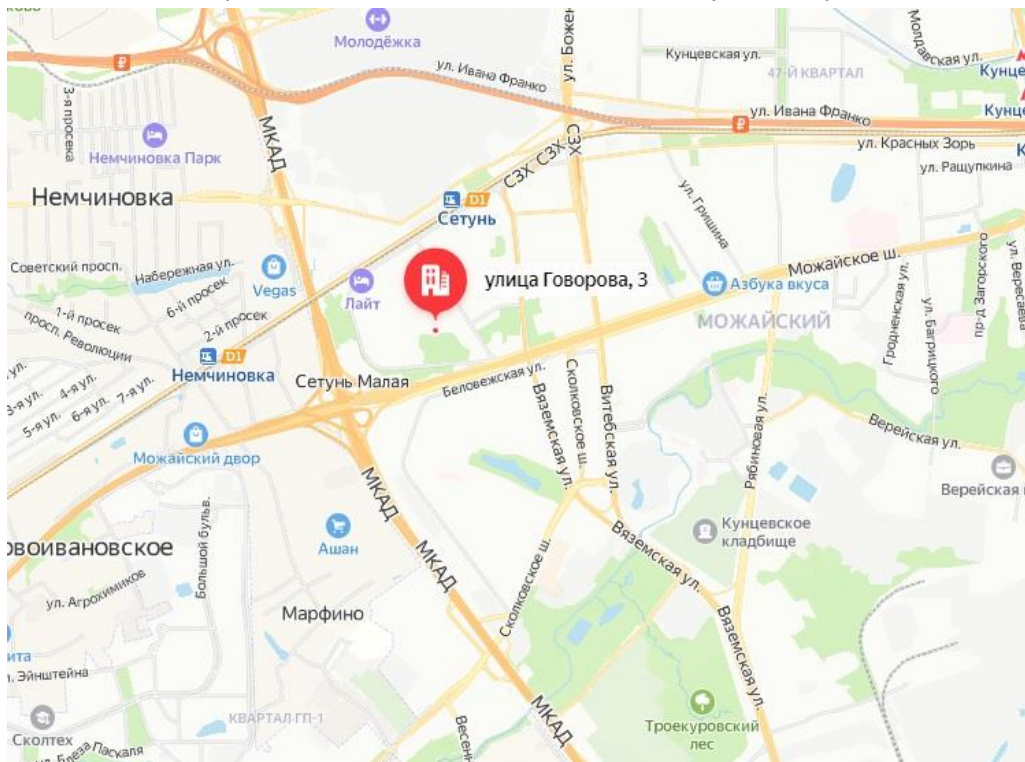


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

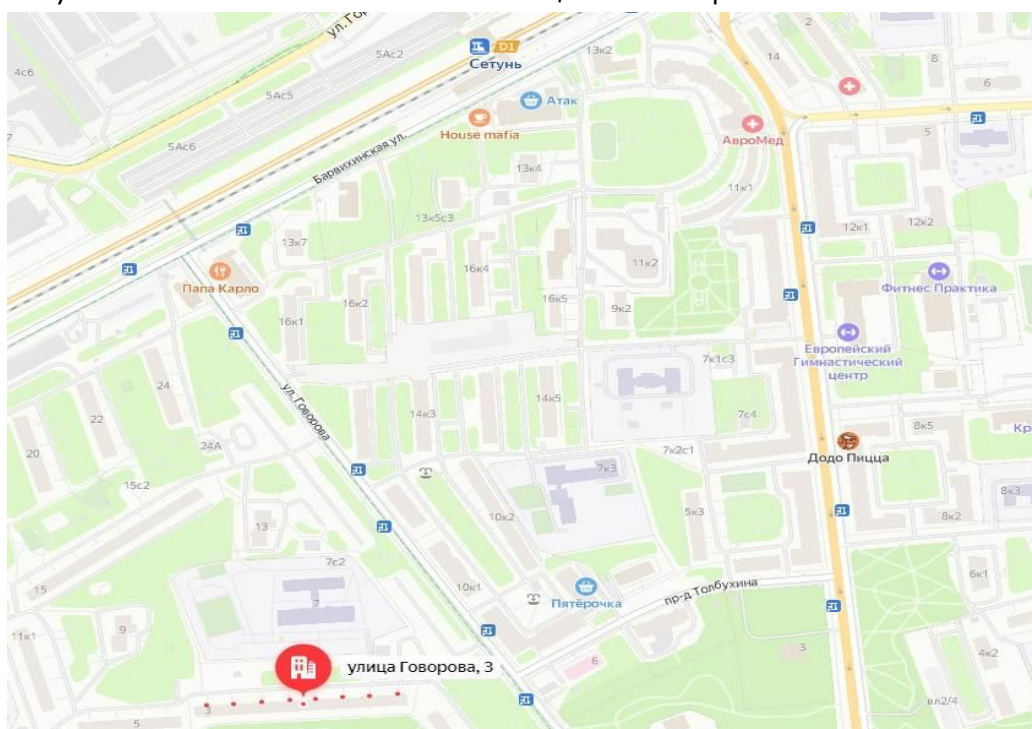


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта

8 СОВРЕМЕННОЙ АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В настоящем Отчете раздел «Анализ рынка» подготовлен в соответствии с п.V ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, и содержит следующие данные:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта и другие выводы.

8.1 Макроэкономический анализ¹

О текущей ситуации в экономике Российской Федерации ²

После активного восстановительного роста в 2021 г. **мировой ВВП** продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.

Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь **структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемии** новой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами.

Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики – **долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения**, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются

¹ Министерство экономического развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru>).

² По данным Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации; www.economy.gov.ru

источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль.

Рынок нефти

Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти

будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.

По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Валютный курс и платежный баланс

Динамика нефтегазового экспорта на прогнозном горизонте будет носить неравномерный характер. В 2022 г. показатель вырастет на 7,4% в номинальном выражении и на 9,0% – в реальном за счет расширения физических объемов экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+. В дальнейшем по мере стабилизации динамики физических объемов экспорта нефти, а также снижения нефтяных цен нефтегазовый экспорт перейдет к умеренному росту в реальном выражении и к сокращению – в номинальном.

На прогнозном горизонте ожидается устойчивый рост ненефтегазового экспорта (средним темпом 7,4% в номинальном выражении и 4,8% – в реальном). При этом его доля в структуре экспорта товаров вырастет с 48,6% в 2021 г. до 54,9% в 2024 году.

В результате рост экспорта товаров в целом замедлится в номинальном выражении с 6,9% в 2022 г. до 1,1% в 2023 и 1,7% в 2024 гг. соответственно, в реальном – с 6,3% в 2022 г. до 3,3% и 2,8% соответственно. Импорт товаров на среднесрочном горизонте будет расти умеренными темпами (в среднем за 2022–2024 гг. на 4,0% в номинальном выражении и на 2,9% – в реальном), что приведет к снижению его доли в ВВП с 17,1% в 2021 году до 15,8% в 2024 году.

Положительное сальдо торгового баланса после достижения в текущем году докризисного уровня в 2022 г. продолжит рост, а с 2023 г. перейдет к снижению. Одновременно ожидается расширение отрицательного сальдо баланса услуг за счет восстановления импорта услуг (в первую очередь, туристических). В результате положительное сальдо счета текущих операций будет постепенно сокращаться (с 5,6% ВВП в 2021 г. до 3,0% ВВП в 2024 году), при этом оставаясь в положительной области.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. – 2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что, с одной стороны, позволит поддерживать конкурентоспособность российского несырьевого экспорта, с другой – будет способствовать стабилизации внутренней ценовой ситуации.

Инфляция

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года.

В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост

В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов.

Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели).

Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Рост оборота розничной торговли в 2022–2024 гг. ожидается на уровне 2,8–2,9%. Объем платных услуг населению в начале 2022 г. продолжит

восстановительный рост, по итогам 2022 г. показатель увеличится на 3,8%. В 2023–2024 гг. рост объема платных услуг населению прогнозируется на уровне 3,1% ежегодно.

Расширение потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет основано на устойчивом росте реальных располагаемых доходов населения (средним темпом 2,5% в 2022–2024 годах в рамках базового варианта). Рост численности занятых при сохранении безработицы на уровне не выше 4,6% и рост реальных заработных плат будет способствовать увеличению трудовых доходов населения. При этом опережающими темпами в структуре доходов населения будут расти доходы от собственности и предпринимательской деятельности.

С учетом реализации мер, направленных на расширение инвестиционного потенциала экономики (в том числе инвестирование ликвидной части Фонда национального благосостояния (ФНБ) сверх 7% ВВП), рост инвестиций в основной капитал в рамках базового варианта составит 4,8% в 2022 г., а в 2023–2024 гг. превысит уровень 5%.

В условиях проведения политики стимулирования несырьевого неэнергетического экспорта, а также импортозамещения, чистый экспорт в 2022–2024 гг. будет вносить умеренный положительный вклад в рост ВВП.

Траектория роста экономики, заложенная в базовый вариант прогноза, достижима при эффективном выполнении мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, национальными проектами и стратегическими инициативами Правительства Российской Федерации, а также при инвестировании ликвидных средств ФНБ сверх 7% ВВП.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза заложено более существенное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе под влиянием накопленных структурных дисбалансов. В этих условиях траектория цен на нефть в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Вместе с тем на других товарных рынках до конца 2021 г. продолжится активный рост цен (прежде всего, на продовольственные товары и металлы), после чего с 2022 г. произойдет разворот тренда.

В отношении внутренних условий заложена предпосылка о более быстром, чем в базовом варианте, влиянии повышения ключевой ставки на реальные экономические показатели (эффект в IV квартале 2021 г.), более сдержанном росте кредита экономике в 2022 г., а также об откладывании инвестирования средств ФНБ на более поздний срок.

В этих условиях экономический рост в консервативном варианте прогнозируется на уровне 3,9% в 2021 г., с замедлением до 2,5% в 2022 году. В 2023–2024 гг. рост ВВП несколько ускорится, однако сохранится ниже уровня 3% за счет более медленного роста доходов населения (темпом около 2%) и инвестиций в основной капитал (~4% в среднем за 2022–2024 годы).

Инфляция по итогам 2021 г. в консервативном варианте ускоряется до 6,0%, однако уже в 2022 г. опускается до 3,6% под влиянием ограничений со стороны совокупного спроса, а также ослабления давления со стороны внешнеэкономической конъюнктуры. В дальнейшем по мере подстройки экономики и смягчения денежно-кредитной политики, как и в базовом варианте, предполагается возвращение инфляции на целевой уровень 4%.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный	41,4	65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный	71,9	73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,9	6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный	-3,0	3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный	-1,4	4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый		4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный	-2,1	4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный	-2,8	2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый		3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный	3,8	2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный	-3,2	6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	222,1	454,7	486,0	491,4	499,7

консервативный		450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный	239,6	288,9	295,8	306,6	317,6

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

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

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

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

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

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости – жилая недвижимость.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) – бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов – Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок.

В зависимости от степени готовности – готовые объекты

8.3 Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка недвижимости Москвы на январь 2023 год

Московский рынок вторичной недвижимости впервые, начиная с лета 2022 года, взял передышку от наметившегося снижения цен.

Средняя цена предложения 1 кв. м. московской недвижимости на вторичном рынке на 31 января 2023 года составила: 265 911 рублей (+0,4%).

Цены по всем районам Москвы стабилизировались, за исключением Троицкого округа, где они еще снизились на 1%. По большинству районам наблюдалась небольшая, в пределах до 0,2-0,8%, коррекция вверх.



Средние цены на квартиры по округам Москвы, вторичка			
Округа города Москвы	дек.22	январь	изм-е, %
Северный административный округ	294 343	293 325	-0,3%
Северо-Восточный административный округ	270 768	271 429	0,2%
Восточный административный округ	255 100	256 120	0,4%
Юго- Восточный административный округ	249 564	249 745	0,1%
Южный административный округ	258 750	260 393	0,6%
Юго-Западный административный округ	293 406	295 775	0,8%
Западный административный округ	320 234	321 463	0,4%
Северо-Западный административный округ	293 034	291 340	-0,6%
Центральный административный округ	447 817	449 235	0,3%
Новомосковский административный округ	214 467	215 712	0,6%
Троицкий административный округ	164 456	162 812	-1,0%
ЗелАО	205 789	206 145	0,2%

В целом средние цены на 1-комнатные квартиры практически не изменились, изменения составили в пределах не более 1%. Чуть больше скорректировались цены в Северном округе (+1,4%).

Средние цены на квартиры по округам Москвы, вторичка			
Округа города Москвы	дек.22	январь	изм-е, %
Северный административный округ	294 343	293 325	-0,3%
Северо-Восточный административный округ	270 768	271 429	0,2%
Восточный административный округ	255 100	256 120	0,4%
Юго- Восточный административный округ	249 564	249 745	0,1%
Южный административный округ	258 750	260 393	0,6%
Юго-Западный административный округ	293 406	295 775	0,8%
Западный административный округ	320 234	321 463	0,4%
Северо-Западный административный округ	293 034	291 340	-0,6%
Центральный административный округ	447 817	449 235	0,3%
Новомосковский административный округ	214 467	215 712	0,6%
Троицкий административный округ	164 456	162 812	-1,0%
ЗелАО	205 789	206 145	0,2%

Изменение цен на 1-комнатные квартиры по округам Москвы с декабря 2022 г. по январь 2023 г.

Аналогично складывалась ситуация с динамикой цен на 2-комнатные квартиры. Исключением стал Центральный округ, где средние цены снизились еще на 2,1%.

Цены на 2-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка			
Округа города Москвы	дек.22	январь	изм-е, %
Северный административный округ	294 343	293 325	-0,3%
Северо-Восточный административный округ	270 768	271 429	0,2%
Восточный административный округ	255 100	256 120	0,4%
Юго- Восточный административный округ	249 564	249 745	0,1%
Южный административный округ	258 750	260 393	0,6%
Юго-Западный административный округ	293 406	295 775	0,8%
Западный административный округ	320 234	321 463	0,4%
Северо-Западный административный округ	293 034	291 340	-0,6%
Центральный административный округ	480 568	470 487	-2,1%
Новомосковский административный округ	214 467	215 712	0,6%
Троицкий административный округ	164 456	162 812	-1,0%
ЗелАО	205 789	206 145	0,2%
Средняя цена 2 комн. квартир в Москве, кв.м.	264 759	265 911	0,4%

Изменение цен на 2-комнатные квартиры по округам Москвы с декабря 2022 г. по январь 2023 г.

По 3-комнатным квартирам больше продолжилось снижение в ЦАО (-1,8%), Новомосковском и Троицком округах по -1,5% и в Северном округе (-1,5%). По остальным округам цены практически не изменились.

Цены на 3-комнатные квартиры по округам Москвы, вторичка			
Округа города Москвы	дек.22	январь	изм-е, %
Северный административный округ	279 346	275 597	-1,3%
Северо-Восточный административный округ	252 231	253 489	0,5%
Восточный административный округ	236 456	236 890	0,2%
Юго- Восточный административный округ	230 890	231 639	0,3%
Южный административный округ	243 568	242 590	-0,4%
Юго-Западный административный округ	265 986	264 345	-0,6%
Западный административный округ	301 345	300 568	-0,3%
Северо-Западный административный округ	270 538	271 545	0,4%
Центральный административный округ	438 360	430 456	-1,8%
Новомосковский административный округ	211 776	208 689	-1,5%
Троицкий административный округ	159 568	157 245	-1,5%
ЗелАО	197 490	195 945	-0,8%
Средняя цена 3-комн. квартир в Москве, кв.м.	247 900	248 040	0,1%

Изменение цен на 3-комнатные квартиры по округам Москвы с декабря 2022 г. по январь 2023 г.

Динамика цен на вторичку в зависимости от количества комнат представлена в таблице ниже.

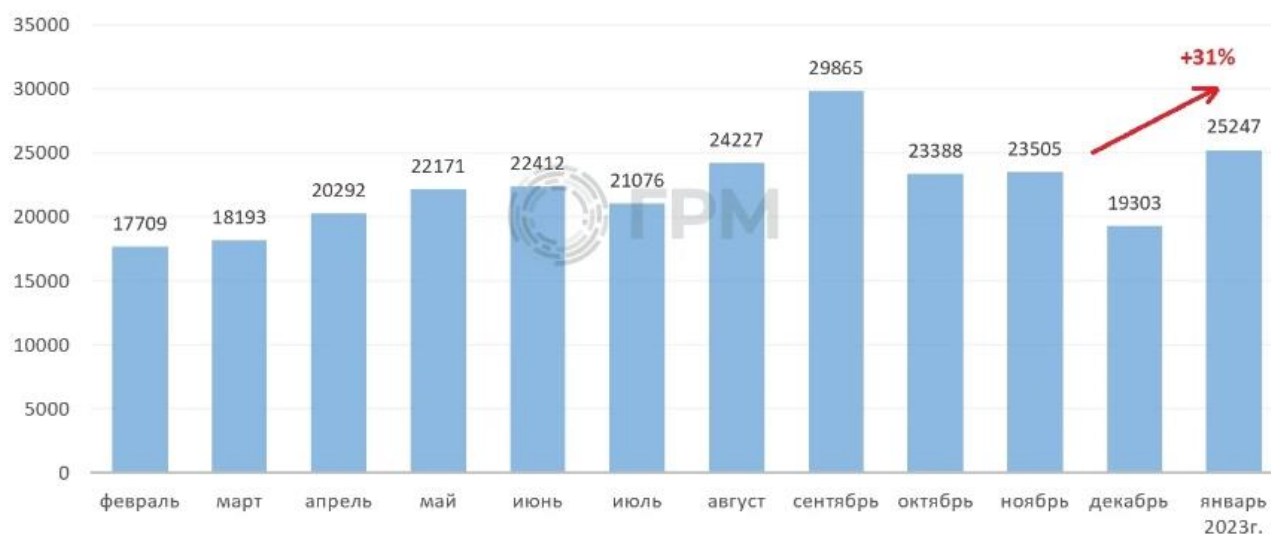
Цены на квартиры в Москве по количеству комнат, вторичка			
Количество комнат	дек.22	январь	изм-е, %
1-комнатная квартира	279 480	279 072	-0,1%
2-комнатная квартира	264 759	265 911	0,4%
3-комнатная квартира	247 900	248 040	0,1%

По итогам января средняя стоимость 1 кв.м. московской вторички увеличилась на 0, 4%

Средняя цена на квартиры в Москве, вторичка			
	дек.22	январь	изм-е, %
Средняя цена квартир в Москве, кв.м.	264 759	265 911	0,4%

Количество новых предложений на вторичном рынке в январе резко возросло, +31% к декабрю 2022 года. Это связано с тем, что многие продавцы, снявшие свои объекты с продажи в преддверии новогодних праздников, по их окончании возобновили процесс продажи.

Количество новых предложений на вторичном рынке
Москвы на январь 2023 г.



Индекс московской недвижимости Домклик (MREDC), рассчитываемый московской биржей на основании данных об ипотечных сделках Сбербанка, в январе также стабилизировался и к концу месяца зафиксировался на уровне 253 778 руб. за 1 кв.м.



Методика расчета индекса включает определение средней стоимости 1-комнатной квартиры, так называемой «однушки» из статистической выборки 1-комнатных квартир общей площадью от 36 до 39 кв.м, с кухней от 7 до 10 кв.м., с балконом, кроме 1 этажа, расположенных не далее 15 минут пешком от метро, годом постройки не ранее 1980 года. По мнению большинства членов-участников Гильдии Риэлторов Москвы (ГРМ) запрос на покупку подобной недвижимости является одним из самых распространенных.

Так, по состоянию на 30 января 2023 года Индекс московской однушки составил 10 515 000 рублей, что на 0,2 % больше, чем значение индекса месяц назад, впервые с мая 2022 года показав положительную динамику. То есть, теоретически, покупатель, отложив с декабря 2022 года покупку подобного объекта вынужден был бы заплатить на 25 000 рублей больше, чем в декабре 2022 года. **

"Индекс московской однушки"			
дата	значение индекса	изм-е, %	изм-е, руб.
30 мая 2022 г.	11 723 450	-	-
30 июня 2022 г.	11 449 500	-2,3%	-273 950
30 июля 2022 г.	11 368 982	-0,7%	-80 518
30 августа 2022г.	11 065 000	-2,7%	-303 982
30 сентября 2022г.	10 990 000	-0,7%	-75 000
30 октября 2022г.	10 879 000	-1,0%	-111 000
30 ноября 2022г.	10 680 000	-1,8%	-199 000
30 декабря 2022г.	10 490 000	-1,8%	-190 000
30 января 2023г.	10 515 000	0,2%	25 000

- ✓ В январе 2023 года средние цены на вторичную недвижимость в московском регионе впервые за 6 месяцев стабилизировались на уровнях предыдущего месяца.
- ✓ Средняя медианная цена предложения 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке на 30 декабря 2022 года составила 265 911 рублей;
- ✓ Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры составила 279 072 руб./кв.м. (-0,1%), на 2-комнатные квартиры 265 911 руб./кв.м. (+0,4%), на трехкомнатные квартиры 248 040 руб./кв.м. (+0,1%);
- ✓ Общее изменение цен на вторичную недвижимость Москвы в январе составило +0,4%,
- ✓ Количество новых предложений по сравнению с декабрем 2022 года увеличилось на 31%, но это может быть связано с тем, что многие продавцы возобновили продажу своих объектов после окончания новогодних праздников.
- ✓ Кратковременная стабилизация в январе месяца может продолжиться и в феврале месяце, учитывая активность рынка вторички после новогодних праздников, которая по опросам профессиональных участников рынка выражалась в увеличении количества звонков, показов объектов и принятых авансов/задатков.

Источник: <https://grmos.ru/news/vtorichnyj-rynok-nedvizhimosti-moskvy-itogi-yanvarya-2023-goda?ysclid=lecxiydydu805601857>

- 1. Условия продажи.** В последнее время широкое распространение получил формат альтернативной сделки. Однако, данный способ продажи квартиры сопряжён с рядом недостатков и более усложнён по схеме проведения сделки, что зачастую является негативным фактором, влияющим на выбор объекта у покупателей со свободными деньгами. В связи с этим, стоимость альтернативных квартир несколько снижается относительно свободной продажи квартиры. По данным специалистов «Метр

Квадратный», квартиры, участвующие в альтернативной сделке, стоят на 5-10% дешевле обычных свободных³.

2. Возможность торга

Таблица 4.

Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков.				
1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,7%	3,5%	7,8%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,6%	3,4%	7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,7%	3,5%	7,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,9%	3,8%	8,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,1%	4,0%	8,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,7%	3,5%	7,8%

³<http://www.kvmeter.ru/articles/146735.html>

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 133

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 2. Массовое жилье советской постройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,3%	3,4%	7,2%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербург)	4,7%	2,8%	6,7%
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,1%	3,2%	7,1%
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,1%	3,2%	7,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,3%	3,4%	7,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,1%	3,2%	7,1%

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 134

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 3. Массовое современное жилье				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,9%	2,1%	5,8%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербург)	3,7%	1,9%	5,5%
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,2%	2,4%	6,0%
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,1%	2,3%	5,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,2%	2,4%	6,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,1%	2,3%	5,9%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Л.Л. Лейфера. Жилая
недвижимость. Квартиры.

3. Дата продажи (предложения)

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Этот момент очень важно учитывать при оценке и вносить поправки.

4. Передаваемые права

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.

5. Корректировка на местоположение

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру.

Корректировка составляет до 15% в случае, если квартира (объект оценки) удалена от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки или, для того, чтобы добраться до жилья от станции метро нужно воспользоваться наземным транспортом, это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до квартиры, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1% (за каждые 200 метров).

6. Корректировка на этаж

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних этажах

7. Класс качества отделки

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом. Безупречная и качественная отделка увеличивают цену на величину около 10%.

8. Тип дома

При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена. Исходя из общей оценочной практики и нашего опыта, в частности, объект оценки, находящийся в доме блочного или панельного типа, дешевле на 10-15%.

Но такая поправка не применяется, если квартира расположена в кирпичном или кирпично-монолитном доме. При этом сравниваются квартиры-аналоги, которые во всем остальном, кроме типа дома, имеют похожие характеристики. Как видно из сути применяемой корректировки, более современные и экологичные материалы увеличивают стоимость объекта оценки.

9. Наличие балкона/лоджии

Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением. Этот параметр принимается во внимание при проведении оценки практически любой квартиры. Величина поправки (корректировки) составляет от 0 до 5%. Как видно, разрыв между нижним и верхним порогом поправки весьма значимый, и применяется в каждом случае индивидуально, но по сравнению с квартирой-аналогом.

10. Тип санузла

При проведении оценки и определении рыночной стоимости квартиры, особое внимание уделяется и планировке санитарно-технического узла в квартире. Кроме вышесказанного, в некоторых случаях принимается во внимание и количество санузлов (не всегда в квартире только один санузел). Квартира, в которой несколько санузлов, претендует на более высокую стоимость, нежели аналогичная квартира с похожими описательными характеристиками, но с одним санузлом. В данном случае корректировка составляет в среднем 2%. (источник информации: по данным АН «Миан» (+7 (495) 543-90-66), «Миэль» (+7 495 777 3377), «Инком-недвижимость» (+7 (495) 363-10-10)).

11. Общая площадь.

Для определения корректировки Оценщик использовал Справочник корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости (Часть 1) ООО «РусБизнесПрайсИнформ», <http://rbpinfo.ru>

Таблица 5.

Корректировки в зависимости от площади

Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %	Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %	Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %
1	0,7%	11	2,7%	21	3,9%
2	1,0%	12	2,8%	22	4,0%
3	1,3%	13	3,0%	23	4,1%
4	1,5%	14	3,1%	24	4,2%
5	1,7%	15	3,2%	25	4,3%
6	1,9%	16	3,3%	26	4,4%
7	2,1%	17	3,5%	27	4,5%
8	2,2%	18	3,6%	28	4,6%
9	2,4%	19	3,7%	29	4,7%
10	2,6%	20	3,8%	30	4,8%

Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %	Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %	Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %
1	-0,7%	11	-2,6%	21	-3,8%
2	-1,0%	12	-2,8%	22	-3,9%
3	-1,3%	13	-2,9%	23	-4,0%
4	-1,5%	14	-3,0%	24	-4,0%
5	-1,7%	15	-3,1%	25	-4,1%
6	-1,9%	16	-3,2%	26	-4,2%
7	-2,0%	17	-3,3%	27	-4,3%
8	-2,2%	18	-3,5%	28	-4,4%
9	-2,3%	19	-3,6%	29	-4,5%
10	-2,5%	20	-3,7%	30	-4,6%

Источник информации: Справочник корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости (Часть 1).

12. Ликвидность доли в квартире

Нередки случаи, когда требуется проведение оценки в отношении не квартиры, а ее части, т.е. доли. При этом внесение корректировок неизбежно, т.к. на рыночную стоимость доли в квартире влияет достаточно много факторов.

При этом, принимаются во внимание все те параметры, которые бы учитывались при проведении оценки квартиры в целом, а не только ее доли. А также, нужно учитывать тот факт, что долю в квартире намного сложнее продать или купить, чем квартиру как самостоятельный цельный объект. Этот момент тоже влияет на определение стоимости доли.

При применении корректировки на ликвидность доли в квартире, она составляет от 10 до 70%. Это достаточный большой разрыв между нижним и верхним порогом, поэтому нужно учитывать характеристики выделяемой доли, а также характеристики всей квартиры.

8.4 Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Согласно п. 22 ФСО № 7 «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах указан в таблице 6.3.

Правила отбора в каждом случае разные. Общие правила для всех случаев это максимальная схожесть с объектом оценки, однако жесткость условий отбора будет различна в зависимости

от развитости рынка. В условиях насыщенного рынка подбор аналогов будет осуществляться по большему числу параметров, чем в условиях слабо развитого рынка, когда во многом основным из выполняемых условий подбора является сегмент рынка и местоположение.

При подборе объектов аналогов для проведения расчетов Оценщик руководствовался следующим правилами:

1. условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным: рассрочка платежей и пр.);
2. условия оплаты;
3. время продажи;
4. правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
5. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
6. Соответствие сегмента рынка оцениваемому объекту.
7. Сопоставимое территориальное местоположение;
8. Физические характеристики;
9. Оценщик руководствуется фактором, что коэффициент вариации по стоимости 1 кв.м недвижимости, после внесения всех корректировок, не более 33%.
10. Разница между максимальной и минимальной стоимостью 1 кв. м отобранных аналогов до внесения корректировок не более 30%, после внесения корректировок не более 15%.
11. Количество и размер вносимых корректировок минимально (сумма поправок не более 30% не включая скидку на торг) из всех вариантов расчетов по выбранным аналогам.
12. Полученная рыночная стоимость, попадает в диапазон стоимости, сложившийся на рынке на дату оценки.

8.5 Оценка ликвидности⁴

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

К критериям, которые повышают ликвидность продаваемого жилья, относятся следующие:

- привлекательная цена,
- близость к метро,
- развитая инфраструктура,
- тихое место,
- хорошее состояние квартиры (в первую очередь – для эконом-класса).

Для элитного жилья большим плюсом будет живописный вид из окна, подземная парковка, достойные соседи.

К минусам следует отнести расположение в промзоне, первый этаж, окна, выходящие во двор – «колодец».

Если анализировать рынок продаж, то в числе лидеров, продаваемых в нелегкое для экономики время, оказались такие квартиры:

- Квартиры в спальных районах, имеющие небольшую площадь.
- Двухкомнатные квартиры в хорошем состоянии с удобной планировкой и большой кухней, расположенные недалеко от метро.
- В новых домах лучше раскупаются двухкомнатные квартиры эконом-класса площадью 49-55 кв.м.
- В эконом-сегменте – двух-трехкомнатные квартиры размером от 75 до 110 кв.м.

⁴http://my-new-home.ru/Analytics/Introduction/realizacia_imychestva.php

- А также спросом пользуется элитное жилье, не превышающее 175 кв.м.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Таблица 6.

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

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»)

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки.

Согласно Справочнику расчетных корректировок СРК № 15, 2015 под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)» срок экспозиции для квартир составляет:

Таблица 7.

№ п/п	Наименование	Местоположение	Средние сроки экспозиции, мес.		
			2015	2014	2007 {12}
Квартиры					
1	1-комнатные квартиры	Москва	1,5...3,0	1,0...2,2	0,3...1,1
		Санкт-Петербург	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
		Уфа	-	2,5...4,5	1,2...1,5
		Саратов	-	1,5...3,8	
2	2-комнатные квартиры	Москва	3,0...5,0	2,5...4,5	0,5...1,5
		Санкт-Петербург	-	1,8...5,0	
		Уфа	-	3,0...6,0	
3	3 и более- комнатные квартиры	Москва	4,0...7,5	4,0...6,9	
		Санкт-Петербург	3,0...9,0	3,0...8,0	

Выводы:

Оцениваемая квартира, расположена в спальном районе, состояние квартиры определено Оценщиком как «хорошее».

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный объект оценки имеет средний показатель ликвидности. Срок реализации объекта оценки $\approx 3,0 - 6,0$ месяцев. В дальнейших расчетах Оценщик использует срок реализации, равный 6 мес.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В РАМКАХ ОЦЕНКИ.

В соответствии с п. I ФСО III «Процесс оценки», процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

9.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

6. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.

7. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.

8. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-

эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

9. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;

10. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекта оценки.

Объект недвижимости представляет собой встроенные помещения, которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный в п. 6.4 анализ местоположения Объекта недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости Московской области позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в п. 6.4. настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке и не обременены правами третьих лиц.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения используются для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартиры в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми.

В данном случае, рассматриваемый объект не может быть переоформлен в нежилое помещение, так как вышеизложенные требования к нему не могут быть применимы.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объекта для удовлетворения потребности в жилье:

- расположение объекта недвижимости в жилом доме предполагает его использовать под размещение жилого помещения.
- использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу квартиры в нежилой фонд.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки текущее использование объекта, с точки зрения тенденций развития рынка жилой недвижимости Московской области и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объекта оценки –квартиры, является использование ее как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

9.2 Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.1 Федерального Стандарта Оценки «Подходы к оценке» (ФСО V), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

9.2.1 Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка квартир. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объекта в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости встроенных помещений затратным подходом неизбежны значительные погрешности.

9.2.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- ✓ активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- ✓ доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- ✓ актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

- ✓ степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

9.2.3 Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- ✓ способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- ✓ степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. I Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках или предложений на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнительном (рыночном) подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Подход состоит из следующих этапов:

- Выявление недавних продаж или предложений сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.
- Проверка достоверности информации.
- Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

Выявление недавних продаж.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов могут быть собственный архив эксперта-оценщика, банки данных риэлтерских фирм, банки данных нотариальных контор, территориальные органы управления, где осуществляется регистрация сделок купли-продажи и ведется реестр собственников объектов недвижимости, публикации в периодической печати о состоявшихся сделках купли-продажи объектов недвижимости и другие источники, но с указанием всех необходимых реквизитов их получения.

Проверка достоверности информации.

Данные, собранные экспертом-оценщиком, должны быть проверены и подтверждены. Подтверждение информации необходимо, чтобы убедиться в величине фактической цены предложения.

Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

В цену сопоставимого объекта эксперт-оценщик вносит поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные поправки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения потенциального покупателя, будут обладать стоимостью.

В результате анализа рынка жилой недвижимости по состоянию на дату оценки были выявлены предложения продажи квартир, сопоставимых с оцениваемой.

Таблица 8. Описание аналогов

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			https://www.cian.ru/sale/flat/279496438/	https://www.cian.ru/sale/flat/285039464/	https://www.cian.ru/sale/flat/287895898/	https://www.cian.ru/sale/flat/293214730/
Цена предложения	руб.		10 900 000	12 800 000	12 000 000	13 500 000
Цена предложения	руб./кв. м		259 524	251 473	255 319	275 510
Отделимые улучшения (мебель и т.д.) которые останутся в квартире после продажи, описание стоимости улучшений по данным продавцов		не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
Цена предложения за вычетом отделимых улучшений		?	10 900 000	12 800 000	12 000 000	13 500 000
Общая площадь	кв. м	45	42,00	50,90	47,00	49,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м	?	259 524	251 473	255 319	275 510
Текущее использование объекта		квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи		Свободная продажа	альтернатива	альтернатива	свободная продажа	свободная продажа
Обременения		ипотека в силу закона	обременение отсутствует	обременение отсутствует	обременение отсутствует	обременение отсутствует
Дата предложения (дата проведения оценки)		25.10.2023	25.10.2023	25.10.2023	25.10.2023	25.10.2023

Местоположение		Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Горбунова, 11К4	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 6К2	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Говорова, 11к1	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Говорова, 1
Удаленность от станции метро		10 мин. пешком до МЦД Сетунь	10 мин. пешком до МЦД Сетунь	10 мин. пешком до МЦД Сетунь	10 мин. пешком до МЦД Сетунь	10 мин. пешком до МЦД Сетунь
Экологические характеристики		Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
Физические характеристики						
Общая площадь	кв. м	45	42,0	50,9	47,0	49,0
Количество комнат		2	2	2	2	2
Площадь кухни		-	6,0	10,0	7,0	7,0
Санузел		Раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Материал стен		Панельные	кирпичный	панельный	панельный	панельный
Техническое состояние объекта оценки		не новый дом	не новый дом	не новый дом	не новый дом	не новый дом
Внутренняя отделка		Требуется ремонт	требуется ремонт	косметический	косметический	евроремонт
Инженерное оборудование		электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Наличие лифта		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения в доме		10	5	12	12	1
Этажность дома		12	9	12	12	12
Наличие балкона		имеется (1)	имеется (1)	отсутствует	имеется (1)	имеется (1)

(лоджии)/количество						
Вид из окон		двор и улица	двор и улица	двор и улица	во двор	двор и улица
Наличие домофона и/или консьержа		домофон	домофон	домофон	домофон	домофон
Коммуникации (телефон/интернет)		предусмотрено	предусмотрено	предусмотрено	предусмотрено	предусмотрено
Дополнительно			информация была уточнена по телефонному звонку	информация была уточнена по телефонному звонку	информация была уточнена по телефонному звонку	информация была уточнена по телефонному звонку

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		10 900 000	12 800 000	12 000 000	13 500 000
Общая площадь	кв. м	45	42,00	50,90	47,00	49,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		259 524	251 473	255 319	275 510
Текущее использование объекта		квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		259 524	251 473	255 319	275 510
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		259 524	251 473	255 319	275 510
Условия продажи		Свободная продажа	альтернатива	альтернатива	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		2%	2%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		264 714	256 502	255 319	275 510
Разница между ценой предложения и ценой сделки/Корректировка на торг			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		254 125	246 242	245 106	264 490

Обременения		ипотека в силу закона	обременение отсутствует	обременение отсутствует	обременение отсутствует	обременение отсутствует
Корректировка	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		243 960	236 392	235 302	253 910
Дата предложения (дата проведения оценки)		25.10.2023	25.10.2023	25.10.2023	25.10.2023	25.10.2023
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		243 960	236 392	235 302	253 910
Местоположение		Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Горбунова, 11К4	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 6К2	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Говорова, 11к1	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Говорова, 1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		243 960	236 392	235 302	253 910
Удаленность от станции метро		10 мин. пешком до МЦД Сетунь	10 мин. пешком до МЦД Сетунь	10 мин. пешком до МЦД Сетунь	10 мин. пешком до МЦД Сетунь	10 мин. пешком до МЦД Сетунь
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		243 960	236 392	235 302	253 910
Экологические характеристики		Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		243 960	236 392	235 302	253 910
Физические характеристики						
Общая площадь		45	42,0	50,9	47,0	49,0
Корректировка	%		-1%	1%	0%	1%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	238 756	235 302	256 449
Количество комнат		2	2	2	2	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	238 756	235 302	256 449
Площадь кухни		-	6,0	10,0	7,0	7,0

Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	238 756	235 302	256 449
Санузел		Раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	238 756	235 302	256 449
Материал стен		Панельные	кирпичный	панельный	панельный	панельный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	238 756	235 302	256 449
Техническое состояние объекта оценки		не новый дом	не новый дом	не новый дом	не новый дом	не новый дом
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	238 756	235 302	256 449
Внутренняя отделка		Требуется ремонт	требуется ремонт	косметический	косметический	евроремонт
Корректировка	%		0,0%	-2,0%	-2,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	233 981	230 596	246 191
Инженерное оборудование		электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	233 981	230 596	246 191
Наличие лифта		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	233 981	230 596	246 191
Этаж расположения		10	5	12	12	1
Корректировка	%		0%	2%	2%	4%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	238 661	235 208	256 039

Этажность дома		12	9	12	12	12
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	238 661	235 208	256 039
Наличие балкона (лоджии)		имеется (1)	имеется (1)	отсутствует	имеется (1)	имеется (1)
Корректировка	%		0%	1%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	241 048	235 208	256 039
Вид из окон		двор и улица	двор и улица	двор и улица	во двор	двор и улица
Корректировка	%		0%	0%	-1%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	241 048	232 856	256 039
Наличие домофона и/или консьержа		домофон	домофон	домофон	домофон	домофон
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	241 048	232 856	256 039
Коммуникации (телефон/интернет)		предусмотрено	предусмотрено	предусмотрено	предусмотрено	предусмотрено
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		241 520	241 048	232 856	256 039
Абсолютная сумма корректировок			7,0%	12,0%	9,0%	13,0%
Весовые коэффициенты			0,3450	0,2011	0,2682	0,1857
Стоимость, округленно	руб./кв. м	241 798	$241520*0,345+241048*0,2011+232856*0,2682+256039*0,1857=241798$			
Разница между минимальным и максимальным аналогом после введенных корректировок	%	9%				
Стоимость	рублей	10 880 910	$241798*45=10880910$			
Стоимость, округленно	рублей	10 880 000				

Корректировки делятся на два подвида:

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 кв. м, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и прочее).

При этом для достижения верного результата необходимо соблюдать следующий порядок проведения корректировок:

В первую очередь используются процентные корректировки (если имеется несколько процентных поправок порядок их применения не имеет значения);

Далее применяются стоимостные корректировки (абсолютные). Порядок применения стоимостных корректировок также не имеет значения.

Рассмотрим корректировки, применяемые для оцениваемого объекта:

Описание корректировок

Текущее использование объекта

Все объекты используются как жилые помещения – квартиры, корректировка не требуется.

Вид права

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

В данном случае корректировка не требуется.

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Корректировка на условие продажи

В последнее время широкое распространение получил формат альтернативной сделки. Однако, данный способ продажи квартиры сопряжен с рядом недостатков и более усложнен по схеме проведения сделки, что зачастую является негативным фактором, влияющим на выбор объекта у покупателей со свободными деньгами. В связи с этим, стоимость альтернативных квартир несколько снижается относительно свободной продажи квартиры. По данным специалистов «Метр Квадратный», квартиры, участвующие в альтернативной сделке, стоят на 5-10% дешевле обычных свободных[1].

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи		Свободная продажа	альтернатива	альтернатива	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			2%	2%	0%	0%

Корректировка на торг/ Разница между ценой предложения и ценой сделки

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Анализируя множество отчетов крупных московских оценочных компаний, мы пришли к выводу, что наиболее часто оценщик вводит корректировку на торг равную 2%. (<http://www.ocenka-i.ru/korr-all/korr-torg.html>).

Обременение

Жилые помещения, имеющие какие-либо обременения, теряют в цене порядка 30% от рыночной стоимости. Независимо от того, что цена ниже, большинство людей предпочитают приобретать юридически чистые помещения. (Данные агентства PriNasledstvie.ru <https://prinasledstvie.ru/imushhestvo/obremenenie/kuplya-ili-prodazha-kvartiry.html>)

Опираясь на свой опыт, оценщик вводит экспертную корректировку -0,04

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид права		ипотека в силу закона	обременение отсутствует	обременение отсутствует	обременение отсутствует	обременение отсутствует
Корректировка			-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%

Дата предложения (дата проведения оценки)

Для подмосковного рынка жилой недвижимости срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае дата оценки 25.10.2023 аналоги так же выставляются к продаже на 25.10.2023, корректировка не вносится.

Местоположение/ Удаленность от станции метро

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374, в 10 мин. пешком до МЦД Сетунь, аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки.

Таким образом, корректировка по данному параметру не применялась.

Экологические характеристики

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект оценки, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Корректировка на общую площадь

Как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле, чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. По данным риэлтерских агентств «Миан», «Миэль», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается около (коэффициент 0,2) при изменении площади объекта недвижимости на 10 кв.м.

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь	кв. м	45	42,0	50,9	47,0	49,0
Корректировка			-1%	1%	0%	1%

Количество комнат

Корректировка не требуется, так как применяется корректировка на площадь.

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	шт.	2	2	2	2	2
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Корректировка на площадь кухни

Площадь кухни – одна из основных характеристик помещений. Цена 1 кв. м объектов с меньшей площадью кухни предлагается на рынке дешевле, чем цена 1 кв. м. объектов с большей площадью кухни». Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается около (коэффициент 0,3) при изменении площади объекта недвижимости на 10 кв.м.

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь	кв. м	-	6,0	10,0	7,0	7,0
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Корректировка на тип санузла

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип санузла	-	Раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Корректировка на материал стен

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в панельных и блочных домах дешевле квартир в кирпичных и кирпично-монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

По данным риэлтерских агентств «Миан», «Миэль», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость квартиры в кирпичном/монолитном/кирпично-монолитном доме стоит дороже, при прочих равных условиях, чем в панельном/блочном, разница составляет около 2-4%

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен дома	-	Панельные	кирпичный	панельный	панельный	панельный
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Техническое состояние объекта оценки

Зачастую, чем более современен дом, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Так например, если продаются квартиры в новом панельном доме и в старом панельном доме, при одинаковых остальных характеристиках, для потенциального покупателя покупка квартиры в новом доме является более привлекательной.

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Техническое состояние объекта оценки	-	не новый дом	не новый дом	не новый дом	не новый дом	не новый дом
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Внутренняя отделка

Внесение поправки на состояние улучшений обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Параметр	Величина корректировки	Описание
Физическое состояние	5%-20%	Данная корректировка подразумевает, что стоимость жилой недвижимости (квартиры) варьируется в зависимости от физического состояния (отделки) объекта. Объект оценки находится в хорошем состоянии, а один аналог представлен в отличном состоянии. Таким образом, к указанному аналогу необходимо применить понижающую корректировку. Величины корректировок зависят от необходимых затрат на проведение ремонтных работ до приведения объектов в схожее состояние и получены исходя из анализа рынка и опроса ремонтно-строительных организаций.

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Внутренняя отделка	-	Требуется ремонт	требуется ремонт	косметический	косметический	евроремонт
			0%	-2%	-2%	-4%

Инженерные коммуникации

В данном случае в оцениваемом объекте есть все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие лифтов

В многоквартирных домах, при покупке квартиры на верхних этажах потенциальные покупатели обращают внимание на наличие лифтов, лифтов должно быть как минимум два, грузовой и пассажирский лифт.

Лифты у объекта оценки и объектов аналогов имеется – корректировка не применялась.

Этаж расположения

Данная поправка рассчитывается на основании данных, приведенных в справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №7, НЦПО).

Периметр квартиры	Надбавка, %	Скидка, %
Первый этаж	-	5-12
Последний этаж с лифтом	-	2-3
Последний этаж без лифта	-	10-15%
Залог, лоджия	1-2	-
Зулар	2-3	-
Комнаты смежные	-	3-8
Кухня общая	-	1-2
Санузел совмещенный	-	2-4
Окна во двор	1-2	-
Окна все на проезжую часть	-	5-10
Половина окон на проезжую часть	-	2-6
Расстояние до метро:		
- менее 10 мин пешком	1-3	-
- более 15 мин пешком	-	2-3
- 5-10 остановок на транспорте	-	5-7
- более 10 остановок на транспорте	-	7-8
Квартира требует капитального ремонта	-	3-5
Квартира после капитального ремонта	3-8	-
Канализация	2-3	-
Телефон	0,5	0,5
Мусоропровод	1-3	0

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения в доме	-	10	5	12	12	1
Корректировка			0%	2%	2%	4%

Этажность домов

Объект оценки расположен в 5-ти этажке, объекты аналоги расположены в домах имеющие 9-14 этажей. Дома 9-14 зачастую имеют более современные планировочные решения, стоимость кв. м в данных домах выше.

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этажность дома	-	12	9	12	12	12
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. В данном случае объект оценки полностью сопоставим по данному фактору с объектами аналогами.

Данная поправка рассчитывается на основании данных, приведенных в справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №7, НЦПО).

Параметры квартир	Надбавка, %	Скидка, %
Первый этаж	-	5-12
Последний этаж с лифтом	-	2-3
Последний этаж без лифта	-	10-15%
Балкон, лоджия	1-2	-
Эркер	2-3	-
Комнаты смежные	-	3-8
Кухонная газовая	-	1-2
Санузел совмещенный	-	2-4
Окна во двор	1-2	-
Окна все на проезжую часть	-	5-10
Половина окон на проезжую часть	-	2-6
Расстояние до метро:		
- менее 10 мин пешком	1-3	-
- более 15 мин пешком	-	2-3
- 6-10 остановок на транспорте	-	5-7
- более 10 остановок на транспорте	-	7-8
Квартира требует капитального ремонта	-	3-5
Квартира после капитального ремонта	3-8	-
Копирование	2-3	-
Телефон	0.3	0.3
Мусоропровод	1-1.5	0

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие балкона (лоджии)	-	имеется (1)	имеется (1)	отсутствует	имеется (1)	имеется (1)
Корректировка			0%	1%	0%	0%

Вид из окон

Данная поправка рассчитывается на основании данных, приведенных в справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №7, НЦПО).

Параметры квартир	Надбавка, %	Скидка, %
Первый этаж	-	5-12
Последний этаж с лифтом	-	2-3
Последний этаж без лифта	-	10-15%
Балкон, лоджия	1-2	-
Эркер	2-3	-
Комнаты смежные	-	3-8
Кухонная газовая	-	1-2
Санузел совмещенный	-	2-4
Окна во двор	1-2	-
Окна все на проезжую часть	-	5-10
Половина окон на проезжую часть	-	2-6
Расстояние до метро:		
- менее 10 мин пешком	1-3	-
- более 15 мин пешком	-	2-3
- 6-10 остановок на транспорте	-	5-7
- более 10 остановок на транспорте	-	7-8
Квартира требует капитального ремонта	-	3-5
Квартира после капитального ремонта	3-8	-
Копирование	2-3	-
Телефон	0.3	0.3
Мусоропровод	1-1.5	0

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид из окон	-	двор и улица	двор и улица	двор и улица	во двор	двор и улица
Корректировка			0%	0%	-1%	0%

Наличие домофона и/или консьержа

Так как объект оценки и объекты аналоги расположены в домах, в каждом подъезде имеется домофон.

Коммуникации (телефон/интернет)

В квартирах есть возможность подключить интернет, телефон корректировка не вносится.

Веса сопоставимых объектов

При расчете весовых коэффициентов лучшие результаты дает использование нелинейного масштаба.

Для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить значение каждого из них на полученную сумму, при этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.. Таким образом, мы получили весовой коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^n a_i \times C_i;$$

$$\sum_{i=1}^n a_i = 1;$$

$$a_i = \frac{A_i}{A};$$

$$A = \sum_{i=1}^n A_i.$$

где: C_p – рыночная стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога, a_i – весовой коэффициент объекта-аналога, A_i – вес объекта-аналога, n – количество аналогов.

Таблица 10. Рыночная стоимость Объекта оценки составляет

Адрес объекта оценки:	Площадь, кв. м	Наиболее эффективное использование объекта оценки	Рыночная стоимость квартиры, руб.
Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374	45,00 кв. м	квартира	10 880 000 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможностью отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качеством информации, на основании которой проводился анализ.
3. Способностью подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способностью учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Так как оценщик применял только сравнительный подход, ему присвоен удельный вес на уровне 100%.

Таблица 11. Расчет итоговой рыночной стоимости

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

Адрес объекта оценки:	Площадь, кв. м	Наиболее эффективное использование объекта оценки	Рыночная стоимость квартиры, руб.
Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374	45,00 кв. м	квартира	10 880 000 (Десять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей

12 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости квартиры расположенной по адресу: Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374 (10 этаж), общей площадью 45,00 кв. м, определенная на 25.10.2023 г. с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

Адрес объекта оценки:	Площадь, кв. м	Наиболее эффективное использование объекта оценки	Рыночная стоимость квартиры, руб.
Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374	45,00 кв. м	квартира	10 880 000 (Десять миллионов восьмисот восемьдесят тысяч) рублей

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о реальной рыночной стоимости оцениваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость»), при которых данные объекты могут перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, предполагающей оплату в не денежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов увеличения или уменьшения цены.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, а также Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет».

13 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1 Нормативные документы

Правоустанавливающие документы (ДКП);

Копии документов представлены в Приложение №2, стр. 79. Документы по оцениваемым объектам, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки к настоящему Отчету.

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) (Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО № II) (Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО №III) (Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО №IV) (Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V) (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО №VI) (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
10. Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик;
11. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

13.2 Справочная литература и информационные источники

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

13.3 Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

13.4 Используемая терминология

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

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

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

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

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 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.

Прогнозируемая стоимость – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату окончания строительства и оформления в собственность 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 предоставлен на открытом рынке 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.

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.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1. Документы оценщика



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.02.2015 г.

№ 1580

**Хохлов
Дмитрий Михайлович**

Паспорт 45 01 288117, выдан ОВД "Бабушкинский" г. Москвы.
Дата выдачи 09.08.2001 г. Код подразделения 772-061

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 06.02.2015 г. за № 1580

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

Президент

А.В. Каминский



001580

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

Бланк свидетельства ЗАО «Орикс» (ИНН 50-05-00/003) ФНС, РФ, серия 5, 513 № 720, 4 стр., 1600, 770-47-40, «Москва» 2013 г. www.oriex.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018637-1

« 05 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

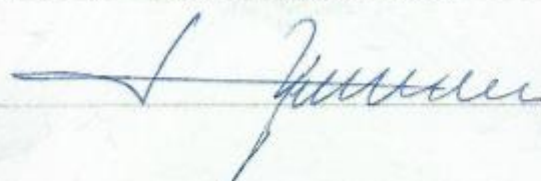
выдан

Хохлову Дмитрию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 05 » марта 20 21 г. № 190

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » марта 2024 г.

АО-ОЦЕНОЧН. Москва, 2020 г. - 69- Т5 № 077





ДИПЛОМ
ПОСЛАНИЕ
О ВЫШЕШЕ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 8823 1 июля 2002 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва
Московский автомобильно-
дорожный институт
(государственный технический
университет)

ДИПЛОМ

АВС 1796440

Выдано
Государственной аттестационной комиссией

19 июля 2002 года

Хохлову
Дмитрию Михайловичу

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР
по специальности "Автоматизация
дороги и аэродромы"



Подпись
[Signature]

Диплом является государственными документами
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на получение диплома
профессиональной подготовки

Регистрационный номер 378-ДПК



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ

ПП № 315218

Настоящим диплом выдан

Виктору Михайловичу

в том, что он(а) с 03 - сентября 2007 по 22 ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

Институте повышения квалификации
финансовых кадров при Правительстве РФ
по программе: **Венча**

специальности: предприниматель
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 22 ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Виктора**

Виктора Михайловича

на владение профессиональной деятельностью в сфере **бизнеса**

специальности предпринимателя (бизнеса)

Подготовлен аттестационный
документационный материал

Город **Москва**

В.В.В.В.В.

МЗН Г.Москва, 07.08.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОДАЖЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Доктору
Дмитрию Михайловичу
в том, что он(а) с 10 ноября 2005 по 20 декабря 2005
показал(а) свои квалификации в (на) Медицинской
диетологии-нутрициологии с/адресом
по пр. Мира, Домовая 21.

в объеме 112 часов

За время обучения с/адресом(а) зачет и экзамен по основным дисциплинам
преподавались.

Наименование	Количество часов	Оценка
Введение в диетологию, нутрициологию	12	хорошо
Особенности питания спортсменов	40	хорошо
Диетическое питание больных	36	хорошо
Задачи и методы работы	12	хорошо
Специфика профессиональной деятельности	12	хорошо

Подпись(ы) специалиста(ов) (на) на преподавателя



Подпись(ы) преподавателя(ов) на тему на нутрициологию

Решение (подпись)
Секретарь Решаев

Подпись Михаил

Регистрационный номер 0543

1000 Гидро 1000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323147

Настоящий диплом выдан

Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с 13-сентября 2001 г. по 14-ноября 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте

профессиональной оценки

по программе «Бизнеса»

специальности предприниматель

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 14-ноября 2001 г.

устанавливает права (соответствие квалификацию) Андреева

Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса

специальности предприниматель (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Резниченко

Город Москва

Регистрационный номер 238/2001

110000 Москва 110000



г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «10» января 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/0000005/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «РУСБИЗНЕСПРАЙС»
129329, ГОРОД МОСКВА, УЛ. КОЛЬСКАЯ, Д. 1, СТРОЕНИЕ 1, КОМНАТА 12 12А 12Б
ИНН: 7701855984 КПП: 771601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 301018102000000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика.
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «30» января 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «29» января 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 12 569,00 (Двадцать тысяч пятьсот шестьдесят девять и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «27» января 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию

подпись: Аппатова Ирина Анатольевна

печать:

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ-ОФЕРТЕ № 0991R/776/0000005/23

Положения Полиса-оферты и настоящих Условий страхования (далее по тексту также именуется вместе Договор) являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящими Условиями страхования, регулируются Правилами.

10. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

10.1. Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 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

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. в соответствии с п.2.1.2 Правил.

12. СТРАХОВОЙ РИСК:

12.1. Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:

12.1.1. нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

12.1.2. 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 в течение периода страхования или ретроактивного периода, если ретроактивный период указан в разделе 4 настоящего Договора;;
- 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 в течение Периода страхования.

13. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

13.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 12.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

13.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

14. ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛЬ:

14.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред.

15. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

15.1. Страхователь.

16. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

16.1. Территория страхования: Российская Федерация

16.2. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

17. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

17.1. Страховая выплата производится:

17.1.1. при убытках до 60 000 000.00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение 15 рабочих дней;

17.1.2. при убытках свыше 60 000 000.00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение 30 рабочих дней, со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.

17.2. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на 30 рабочих дней. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.

17.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 17.1., 17.2. настоящего раздела.

18. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

18.1. реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);

18.2. целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);

18.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;

18.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.

19. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

19.1. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:

19.1.1. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:

- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады;

- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.

19.2. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

19.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

19.4. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

20. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

20.1. Оговорка о «Юрисдикции»:

Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 16.1 настоящего Договора.

При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

20.2. Оговорка о последствиях неоплаты страховой премии:

При неоплате страховой премии в установленный настоящим Договором срок или объеме, он считается не вступившим в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

20.3. Оговорка об отсутствии известных и заявленных событий

Оплачивая страховую премию Страхователь подтверждает, что а) за последние 5 (Пять) лет к нему (Лицам, риск ответственность которых застрахована) не предъявлялись иски и/или претензии о возмещении убытков, причиненных вследствие/связанных с Застрахованной деятельностью по настоящему Договору; б) на дату оплаты страховой премии ему (Лицам, риск ответственности которых застрахован) не известны какие-либо обстоятельства, ошибки или инциденты, допущенные до начала действия настоящего Договора и которые могут привести к заявлению таких исков или претензий после вступления настоящего Договора в силу. Данная информация является существенным обстоятельством для определения степени риска Страховщиком.

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

21.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

21.2. Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

21.3. Все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику:

- в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru

- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;

Страхователю: ООО «РУСБИЗНЕСПРАЙС» адрес электронной почты

21.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

21.5. Агент: ООО "Инс-М", Агентский договор № 14434/ТАЮЛ/2020 от 22.05.2020 г., электронная почта iv@iscompany.org, телефон 7 (915) 259-73-03.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Пролонгация Договора № 0991R/776/00000004/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мигушова Виктория Павловна
Тел. (495)785-0888 доб. (75) 2089 электронная почта: MigushovaVP@alfastrah.ru



г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «10» января 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/0000004/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хохлов Дмитрий Михайлович
Дата рождения 04.04.1980
ИНН: 771604341231
Паспорт серия 4501 номер 288117
Выдан ОВД Бабушкинский города Москвы 09.08.2001
Код подразделения 772-061

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701610901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101610200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25feddb6a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;

б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;

в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщик.

г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;

д) дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «30» января 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «29» января 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 2 645,00 (Две тысячи шестьсот сорок пять и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «27» января 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию

Аппатова Ирина Анатольевна

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ-ОФЕРТЕ № 0991R/776/0000004/23

Положения Полиса-оферты и настоящих Условий страхования (далее по тексту также именуются вместе Договор) являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящими Условиями страхования, регулируются Правилами.

10. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

10.1. Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. в соответствии с п.2.1.1 Правил.

12. СТРАХОВОЙ РИСК:

12.1. Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли в течение Периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

13. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

13.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

13.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

14. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

14.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред.

15. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

15.1. Страхователь.

16. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

16.1. Территория страхования: Российская Федерация

16.2. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

17. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

17.1. Страховая выплата производится:

17.1.1. при убытках до 60 000 000.00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение 15 рабочих дней;

17.1.2. при убытках свыше 60 000 000.00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение 30 рабочих дней;

со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.

17.2. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на 30 рабочих дней. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.

17.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 17.1., 17.2. настоящего раздела.

18. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

18.1. реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);

18.2. целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);

18.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;

18.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.

19. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

19.1. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:

19.1.1. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:

- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или

- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.

19.1.2. на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность.

19.2. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

19.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

19.4. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

20. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

20.1. Оговорка о «Юрисдикции»:

Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 16.1 настоящего Договора.

При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

20.2. Оговорка о последствиях неоплаты страховой премии:

При неоплате страховой премии в установленный настоящим Договором срок или объеме, он считается не вступившим в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

20.3. Оговорка об отсутствии известных и заявленных событий

Оплачивая страховую премию Страхователь подтверждает, что а) за последние 5 (Пять) лет к нему (Лицам, риск ответственность которых застрахована) не предъявлялись иски и/или претензии о возмещении убытков, причиненных вследствие/связанных с Застрахованной деятельностью по настоящему Договору; б)

на дату оплаты страховой премии ему (Лицам, риск ответственности которых застрахован) не известны какие-либо обстоятельства, ошибки или инциденты, допущенные до начала действия настоящего Договора и которые могут привести к заявлению таких исков или претензий после вступления настоящего Договора в силу. Данная информация является существенным обстоятельством для определения степени риска Страховщиком.

20.4. Изменения в Правила страхования:

Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:

«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:

- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;

- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;

- с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;»

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

21.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

21.2. Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

21.3. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

21.4. Все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику:

- в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru

- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;

Страхователю: Хохлов Дмитрий Михайлович адрес электронной почты rbp_consulting@bk.ru

21.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

21.6. Агент: ООО "Инс-М", Агентский договор № 14434/ТАОЛ/2020 от 22.05.2020 г., электронная почта iv@iscompany.org , телефон +7 (915) 259-73-03.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна


Пролонгация Договора № 0991R/776/0000002/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Мигушова Виктория Павловна

Тел. (495)785-0888 доб. (75) 2089 электронная почта: MigushovaVP@alfastrah.ru

**Приложение №2. Перечень документов использованных
оценщиком и устанавливающих количественные и
качественные характеристики объекта оценки**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.09.2023, поступившего на рассмотрение 20.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214611726	
Кадастровый номер:	77:07:0008001:7424
Номер кадастрового квартала:	77:07:0008001
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 374 20.09.1972 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-08/057/2009-811
Местоположение:	Москва, Можайский, ул. Говорова, д. 3, кв. 374
Площадь:	45
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	6682858.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0008001:1027
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214611726			
Кадастровый номер:		77:07:0008001:7424	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Бабина Ирина Георгиевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ", 7709056550	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			
		инициалы, фамилия		

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214611726			
Кадастровый номер:		77:07:0008001:7424	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сухачева Людмила Николаевна, 02.01.1959, гор Москва, Российская Федерация, СНИЛС 001-960-621 13 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 08 №104694, выдан 10.08.2005, Отделом внутренних Дел Можайского района гор Москвы г.Москва, ул.Говорова, д.3, кв.374
	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 77-77-07/217/2013-375 21.05.2013 00:00:00
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	
	дата государственной регистрации:	17.12.2021 11:22:41	
	номер государственной регистрации:	77:07:0008001:7424-77/055/2021-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.12.2021 278 месяцев с даты предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное Общество "Банк Жилищного Финансирования", ИНН: 7709056550, ОГРН: 1027739098639	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, выдан 18.11.2021	
	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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214611726		
Кадастровый номер:		77:07:0008001:7424
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

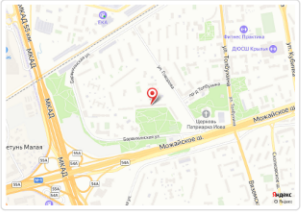
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214611726			
Кадастровый номер: 77:07:0008001:7424		Номер этажа (этажей): 10	
10 этаж Городок рп. д.3 			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



Отчёт о стоимости имущества № **211111-1888** от 11.11.2021 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	квартира
Адрес	Москва, ул Говорова, д 3, кв 374
Кадастровый №	77:07:0008001:7424
Здание	кирпич • 1972 г.
Этаж	10/12
Комнат	2
Площадь	общая 45 м²
Права	1. Собственность • №77-77-07/217/2013-375 от 21.05.2013 г. (по состоянию на 11.11.2021 г.)
Обременения	1. Ипотека • №77-07-0008001:7424-77/055/2021-5 от 19.05.2021 г. (по состоянию на 11.11.2021 г.)
Категория качества	II
Комментарий заказчика оценки:	

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	АО «Банк БЖФ»
Дата, на которую определялась стоимость	11.11.2021 г.
Рыночная стоимость	10 959 000 Р 243 525 Р/м²

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Оценочная компания: ООО «Мобильный оценщик» • Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация: «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023674-1 от 02.06.2021 г.	

 / Виноградов А.Н. /

Приложение № 3. Копии интернет-страниц

Обновлено: 22 окт, 17:07 • 9 251 просмотр, 8 за сегодня

Онлайн-сделка

2-комн. квартира, 42 м²

Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Горбунова, 11К4 На карте
Метро: Кунцевская 10 мин., Сетунь 11 мин., Молодежная 10 мин.

В избранное Сравнить Добавить в подборку Скачать фото Выбросить Пожаловаться

16 фото

Общая площадь: 42 м²

Жилая площадь: 27,9 м²

Площадь кухни: 6 м²

Этаж: 5 из 9

Год постройки: 1974

Срочно! Очень удачная планировка: комнаты изолированы, сан. узел раздельный, есть балкон.
Требуется ремонт. Развитая инфраструктура: детские сады, школы, поликлиника — всё рядом. Зеленый двор, но сейчас рядом заканчивается стройка нового монолитного дома. Удобная транспортная доступность: до жд ст. Сетунь 10 мин на пешком, до метро Молодежная 10 минут на транспорте.
Переоплачивок нет! 1 взрослый собственник. Подходит под любую ипотеку при необходимости.

10 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 10 573 000

Закономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 259 524 Р/м²

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: возможна

+7 965 107-72-50

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Риэлтор

Елена Назиди

4,3 · 6

циан.ипотека

Один запрос в 9 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 9,99%

Объект-аналог №2

Оценка иму

(23) Входящ

Почта Mail

Личный каб

Оценка иму

ул. Говоро

Улица Гово

Поиск на к

Продажа д

Продаю д

Продажа д

Продажа д

+

https://www.cian.ru/sale/flat/285039464/

Обновлено: сегодня, 09:40 3 930 просмотров, 11 за сегодня

Стандарт

Хорошая цена

2-комн. квартира, 50,9 м²

Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 6К2 [На карте](#)

Метростанция Сетунь 12 мин. Рабочий посёлок 17 мин. Молодёжная 7 мин.

В избранное

Сравнить

Пожаловаться



17 фото



Общая площадь

50,9 м²

Жилая площадь

32 м²

Площадь кухни

10 м²

Этаж

12 из 12

Внесён аванс до 29.10.2023. Продаю двухкомнатную квартиру ул. Толбухина, дом 6, корпус 2. 10 минут пешком от МЦД "Сетунь" и от нее 20 минут до станции Белорусская. Квартира с изолированными комнатами, в отличном состоянии. Санузел раздельный. В квартире заменена вся электрика, все трубы и сантехника, окна пластиковые. Квартира светлая и теплая. В доме сделан капитальный ремонт. Чистый подъезд. Чистый, зеленый двор. Квартира в собственности. Раньше всех. Ну почти. - (2) просмотров

12 800 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 416 000

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 251 473 Р/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 966 051-52-85

+7 915 425-63-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЕГСН Продажа

Документы проверены

На Циан 6 лет

Объектов в работе 620

РИЕЛТОР

Согомонян Мариета

3,0 · 4

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 9,99%

Поиск

13:48 25.10.2023

Объект-аналог №3

Оценка иму

(23) Входящ

Почта Mail

Личный каб

Оценка иму

ул. Говоро

Улица Гово

Поиск на к

Продажа д

Продаю д

Продажа д

Продажа д

+

https://www.cian.ru/sale/flat/287895898/

Обновлено: вчера, 08:24 2 150 просмотров, 14 за сегодня

Хорошая цена

Онлайн-сделка

2-комн. квартира, 47 м²

Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Говорова, 11к1 [На карте](#)

🏠 Сетунь 🚶 10 мин. 🏠 Рабочий посёлок 🚶 5 мин. 🚶 Кунцевская 🚶 7 мин.

В избранное

Сравнить

🔍

📎

📄

🖨

🔗

Пожаловаться



Планировка 17 фото



Общая площадь

47 м²

Жилая площадь

28,7 м²

Площадь кухни

7 м²

Этаж

12 из 12

Год постройки

1972

Свободная продажа, полная стоимость в договоре, 2 взрослых собственника (документы от 2011 года), квартира без обременений и перепланировок.

Двухкомнатная квартира, Москва, ул. Говорова, 11к1. Этаж 12.

12 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 255 319 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 966 027-31-06

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

РИЕЛТОР

 **Андрей Москвин** 🏆

⭐ 4,4 · 42

 **циан.ипотека**

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 9,99%

Поиск



13:48
25.10.2023

Обновлено: 1 окт, 18:01

755 просмотров, 4 за сегодня

Хорошая цена

2-комн. квартира, 49 м²

Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Говорова, 1 [На карте](#)

🏡 Сетунь ⬆ 9 мин. 🏡 Рабочий посёлок 🚗 4 мин. 🚇 Кунцевская 🕒 6 мин.

❤ В избранное
⚖ Сравнить
🔍
✎
📄
🖨
🔄
⚠ Пожаловаться

📺 Видео
📷 19 фото

Общая площадь 49 м²	Жилая площадь 32 м²	Площадь кухни 7 м²
Этаж 1 из 12	Год постройки 1972	

Продается уютная 2-х комнатная квартира в ЗАО!

В квартире выполнен качественный капитальный ремонт с использованием дорогих строительных материалов, на кухне установлен тёплый пол.

13 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

>

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 275 510 Р/м²
 Ипотека возможна

+7 903 110-13-40

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

💬 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Елена Сидоренко 🌟
 ☆ 5.0 · 1

циан.ипотека
 Один запрос в 9 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 9,99%](#)

Приложение № 4. Фотофиксация объекта оценки



Выезд не осуществлялся – фотографии предоставлены заказчиком