

ТЕЛ.: +7 926 092 6332

+7 926 092 6332

+7 926 092 6332



ВОЛАНМ

■ ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ ■ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА ■ ОЦЕНКА

ОГРН 1097746637625 / ИНН 7743757587 / КПП 774301001
Юридический адрес: 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Фактический адрес: 115035, г. Москва, Овчинниковская наб., д. 6, стр. 3, эт. 3, оф. 5, 7
Тел.: +7 (495) 972-31-11 / +7 (926) 092-63-32 / +7 (925) 517-19-70
www.volam-m.ru / e-mail: volanm@mail.ru

Участвуйте в партнерской программе "Приведи друга!"
и получите партнерское вознаграждение!

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Волан М»
Алексеев С.К.
30 сентября 2024 года

ОТЧЕТ №51/09-27дл

Об оценке рыночной стоимости 17% доли в праве собственности на квартиру,
расположенную по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Северное Бутово, улица Старокачаловская, дом 3,

Дата составления отчета: 30 сентября 2024 года

Дата оценки: 27 сентября 2024 года

Заказчик:

Исполнитель: ООО «Волан М»

Москва-2024

Сопроводительное письмо

Уважаемый(ая) !

В соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки №51/09-27дл от 27 сентября 2024 года, заключенного между И ООО «Волан М», определена рыночная стоимость объекта оценки – 17% доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Бутово, улица Старокачаловская, дом 3,

Цель оценки: предоставление отчета в суд.

Вид стоимости: Рыночная.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 27 сентября 2024 года

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.

Полная характеристика, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по договору №51/09-27дл от 27 сентября 2024 года, по состоянию на дату оценки составляет:

1 309 000 (Один миллион триста девять тысяч) рублей

С Уважением,

Генеральный директор ООО «Волан М»:

Алексеев С.К. _____

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	7
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	7
7.	СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	8
9.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	11
12.	АНАЛИЗ РЫНКА	12
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	17
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ	29
16.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)	30
17.	ПРИЛОЖЕНИЯ	31

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки. Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСОIV):
17% доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Бутово, улица Старокачаловская, дом 3,
Ограничение права и/или обременения
Общая долевая собственность.
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
27 сентября 2024 года
Дата осмотра
27 сентября 2024 года
Итоговая величина стоимости объекта оценки:
1 309 000 (Один миллион триста девять тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:
Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета
Дата составления и порядковый номер отчета:
30 сентября 2024 года, отчет №51/09-27дл
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:
Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание услуг по оценке.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Информацияданного разделаприведенавполномсоответствииисзаданиемнаоценку,являющимсянеотьемлемойчастьюдоговоранаоказаниеуслугпооценке№51/08-09дл от 09 августа 2024 года.

Табл.2Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСОIV):
17% доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Бутово, улица Старокачаловская, дом 3,
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)(требованияп.8ФСО№7):
Объект рассматривается как единое целое, без составных частей.
Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV; ст. 11 №135-ФЗ):
Для предоставления отчета в суд
Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV):
Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
27 сентября 2024 года
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п.3 п. 3 ФСО IV):
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II):

1. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
2. дата оценки 27 сентября объекта – текущее использование;
3. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости (п. 22 ФСО II):
Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка:
Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии со следующими допущениями:
1. Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке.
8. При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение Microsoft Excel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.
Специальные допущения и иные существенные допущения (п.п.6 п3 ФСО IV):

Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV):
Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.9 п.3 ФСО IV):
На бумажном носителе и в форме электронного документа.
Форма предоставления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV):
Итоговую величину стоимости представить в виде конкретного числа с округлением согласно математическим правилам округления.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл.3 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика:
Кузьмина Ирина Александровна
Номер контактного телефона:
8(495)972-31-11
Адрес электронной почты:
volanm@mail.ru
Почтовый адрес Оценщика:
125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Сведения о членстве Оценщика в одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер № 2504 от 06.04.2018 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:
Диплом о профессиональной переподготовке № 772405472959, выдан 16 ноября 2017 года, негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости недвижимости».
Квалификационный аттестат № 037567-1, выдан 30 мая 2024 года, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:
Гражданская ответственность оценщика Кузьминой Ирины Александровны застрахована: Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2300SB40R4638, период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.
Стаж работы в оценочной деятельности:
с 2014 года
Сведения о независимости оценщика:
1. Оценщик свидетельствует, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
2. Оценщик гарантирует, что в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора;

3.Оценщик гарантирует, что не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
4.Оценщик свидетельствует, что заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика, что негативно могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не ограничивали круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
5.Оценщик свидетельствует, что размер оплаты за проведение оценки объекта оценки по настоящему Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Табл.4 Сведения о заказчике оценки

ФИО:

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Табл.5 Сведения об оценочной компании

Исполнитель:
ООО «Волян М»
Место нахождения Исполнителя:
125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68
Контактная информация Исполнителя:
Тел. 8(495)972-31-11; E-mail: volanm@mail.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:
р/с: 40702810538040023396, открыт в ПАО Сбербанк России, БИК 044525225
ОГРН, дата присвоения Исполнителя:
1097746637625, дата присвоения 20.10.2009 г.
ИНН Исполнителя:
7743757587
Сведения об обязательном страховании при осуществлении оценочной деятельности:
Дополнительное обеспечение ответственности Исполнителя застраховано САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, на период с 22.04.2024 г. по 21.04.2025 г. (Договор (полис) 922/2588086164 от 19.04.2024 г.)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор¹:
Настоящим, ООО «Волян М», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
ООО «Волян М» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

¹В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ и 3 июля 2016 года № 360-ФЗ

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии с исследуемыми стандартами законодательными актами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ) в актуальной редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7),
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в действующей редакции.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании: предоставленной заказчиком информации и документации, результатов визуального осмотра, данных открытой информации в сети Интернет. В приложении №1 к настоящему отчету представлены копии документов, предоставленных Заказчиком использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Копия Выписки из ЕГРН.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.²

Табл.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения о физических свойствах и ключевых характеристиках объекта оценки	
Характеристики многоквартирного жилого дома	
Месторасположение в черте города	Москва
Близость к остановкам общественного транспорта и станциям метро	В шаговой доступности остановки общественного транспорта, станция метро ул. Старокачаловская и станция метро бульвар Дмитрия Донского
Материал стен:	Панельные
Год постройки:	1990
Этажность здания:	17
В составе ЖК:	Нет
Наличие парковки:	нет
Коммуникации:	Подключены, централизованные, в рабочем состоянии.
Качество подъезда:	Хорошее
Транспортная доступность:	Хорошая
Класс объектов недвижимости:	Массовое жилье советской постройки
Общая характеристика жилого помещения	
Кадастровый номер:	77:06:0011004:1785
Этаж расположения объекта оценки:	8
Назначение:	Жилое
Текущее использование:	Жилое (квартира)
Общая площадь объекта, кв.м.	72.5
Коммуникации:	Подключены, централизованные, в рабочем состоянии.
Наличие видовых характеристик	Отсутствуют
Уровень отделки:	Простая ³
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

Рис.1 Расположение Объекта на карте:

² В соответствии с Методическими разъяснениями по проверке достоверности информации <https://srosovvet.ru/press/news/291019-2/>

³ Согласно классификации и описанию уровней Л.А.Лейфера,

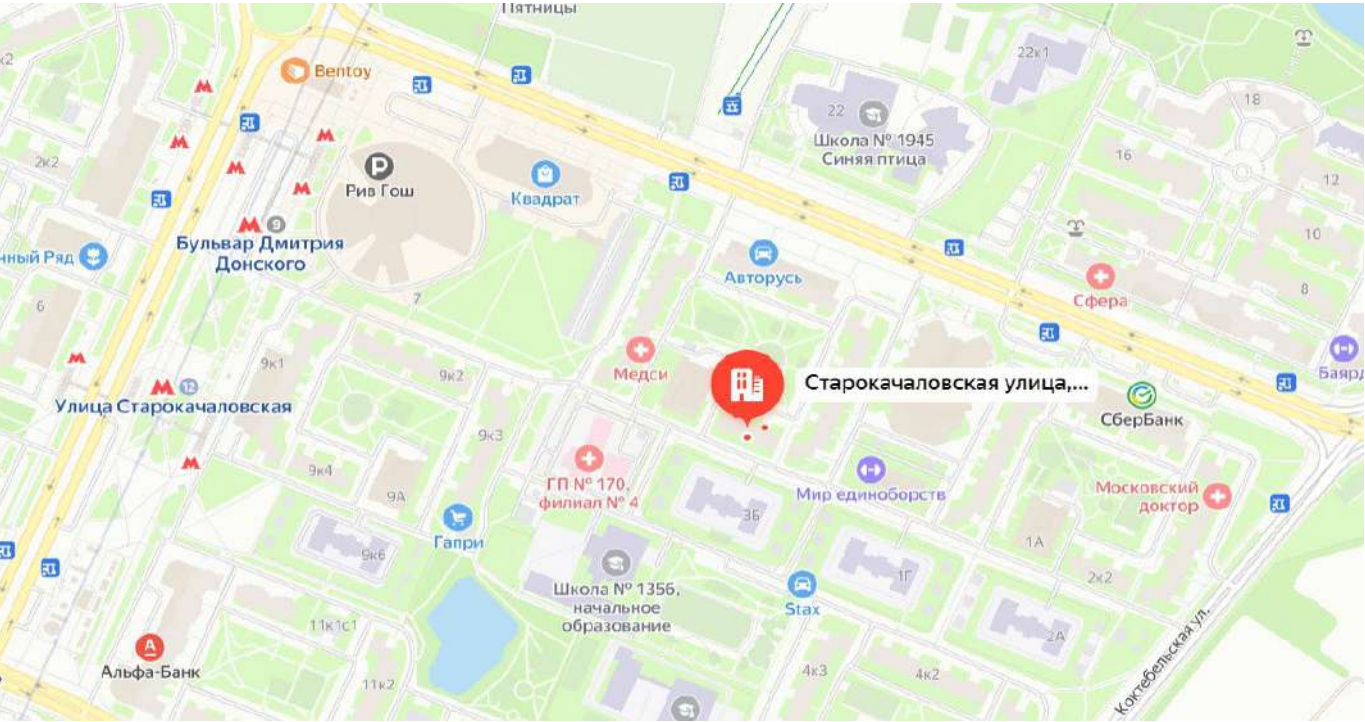


Рис.2 Данные с официального сайта Росреестра rosreestr.ru:

Помещение Дата обновления информации: 26.05.2024		Общая информация		Характеристики объекта		Сведения о кадастровой стоимости		Ранее присвоенные номера		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, в/тер г. муниципальный округ Северное Бутово, улица Старокачаловская, дом 3, корпус 4, квартира 28	Кадастровая стоимость (руб)	11143907.58	Условный номер	77-77-08/063/2009-380	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77/06/0011004/1785-77/072/2023-2 от 20.09.2023
Кадастровый номер	77-06-0011004-1785	Дата присвоения кадастрового номера	26.05.2012	Площадь, кв.м	72.5	Дата определения	01.01.2023	Инвентарный номер	28		
Форма собственности	Частная			Назначение	Жилое	Дата внесения	23.12.2023				
				Этаж	8						

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Табл.7 Допущения и ограничения оценки

1.Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.
--

2.От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3.Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4.Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5.Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
7.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке.
8.При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение MicrosoftExcel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.
9.Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10.В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.

Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и

выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Вывод:

Таким образом, на основании вышеизложенного, учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет являться использование в соответствии с видом его фактического использования, которое является, согласно документам, и разрешенным.

12. АНАЛИЗ РЫНКА

В соответствии с п.10 ФСО №7 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. Объем исследований определяется оценщиком из принципа достаточности (п.11 ФСО №7).

Информация, полученная в результате анализа рынка, используется при определении промежуточных и итоговых результатов.

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. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – **вторичный рынок квартир.**

Анализ социально-экономического положения РФ по итогам 1 полугодия 2024г.⁴

По оперативным данным Бюро национальной статистики реальный рост валового внутреннего продукта (ВВП) составил 3,3%, ускорившись с 3,2% январе-мае т.г. Улучшение динамики наблюдается как в производстве товаров (с 3,5% до 3,6%), так и в секторе услуг (с 3,1% до 3,3%). Замедление темпов экономического роста по сравнению с прошлым годом связано с влиянием последствий паводков, оказавших ограничивающее воздействие на развитие большинства секторов экономики, в том числе торговлю, транспорт, логистику и др., в 10 регионах страны, а также сокращением добычи нефти на 1,6%. В структуре ВВП одним из главных факторов роста экономики является промышленное производство, объем которого увеличился на 2,8%.

Сохраняется устойчивый рост в обрабатывающей промышленности (на 5,1%), который в значительной степени опережает рост в горнодобывающей промышленности (на 0,3%).

Среди отраслей обрабатывающей промышленности обеспечен рост производства в машиностроении на

⁴По данным аналитических статей: https://raexpert.ru/researches/regions/economic_regions_1h2024/ 0, <https://m.rusexporter.ru/news/detail/40695/>

9,4%, металлургии на 8,3%, химической промышленности на 5,3%, фармацевтической продукции на 14,8% и мебели на 28,3%.

Объем строительных работ составил 2,7 трлн тенге и увеличился на 8,6%, ускорившись на 0,5 процентных пунктов по сравнению с показателем за пять месяцев.

В январе-июне т.г. введено 4,6 млн кв. м. многоквартирных домов, что на 5,9% выше аналогичного периода прошлого года. Доходы региональных бюджетов по итогам шести месяцев 2024 года выросли на 6,5% относительно аналогичного периода 2023-го и составили 9,7 трлн рублей. В региональном разрезе динамика бюджетных доходов разнонаправленная. Доходы продемонстрировали рост в 55 регионах. Динамика расходов региональных бюджетов также разнонаправленная. Расходы за указанный период выросли на 7,0% и составили 8,9 трлн рублей. Рост расходов зафиксирован в 62 регионах.

Агрегированный размер профицита региональных бюджетов составил 758,8 млрд рублей. Государственный долг регионов с начала года сократился на 4,2%, с 3 220,5 до 3 084,8 млрд рублей, уменьшение наблюдается по всем компонентам долга, за исключением иных долговых обязательств: по банковским кредитам снижение составило 20,5%, ценным бумагам – 17,3%, госгарантиям – Индекс физического объема (далее – ИФО) промышленного производства за январь – июнь 2024 года составил 104,4%. Положительная динамика промышленного производства в указанный период зафиксирована в 73 регионах. Лидерами по росту остались те же регионы, что и по итогам I квартала текущего года: Курганская область (+37,2%) и Республика Дагестан (+35,9%). В пятерку лидеров также вошли Чувашская Республика (+24,9%), Калужская область (+21,8%) и Севастополь (+20,8%). Поддержку в увеличении промышленного производства данных регионов оказали преимущественно обрабатывающие производства. В Республике Дагестан позитивная динамика отмечена во всех сферах промышленности. Наиболее существенное снижение показателей промышленности за рассматриваемый период, так же как и за I квартал текущего года, произошло в Республиках Тыва (-21,8%) и Калмыкия (-6,8%), Еврейской АО (-5,8%). Кроме того, в Кемеровской и Сахалинской областях объемы промышленного производства снизились на -4,9 и -4,4% соответственно. 9,6%, бюджетным кредитам – 0,5%.

Таким образом, социально-экономическое положение РФ по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать как условно стабильное.

Анализ рынка квартир в Москве и Московской области по итогам 1 полугодия 2024.⁵

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

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

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

⁵ Источники: аналитические статьи <https://dvizhenie.ru/media/695/azhiotazh-v-ozhidanii-otmeny-lgot-itogi-polugodiia-na-rynke-nedvizhimosti-moskvy>

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

Вторичный рынок недвижимости. Рынок вторичного жилья стагнировал на протяжении всего первого полугодия. Рост цен на нем остановился, но снижения стоимости квадратных метров не произошло. Принципиальными стали два фактора: рост стоимости кредитов и низкая активность владельцев жилья.

Средняя стоимость метра в Новой Москве за первые шесть месяцев 2024 года увеличилась всего на 0,4% до 271,5 тыс. руб. Рост цен наблюдался в январе-марте (0,6%), однако в апреле началось снижение, которое продолжалось до июня. Анализ динамики цен в разрезе типов жилья и комнатности показал, что наибольшим спросом пользовалось качественное, но относительно недорогое жилье «для жизни»:

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

трех- и многокомнатные квартиры (+1%);

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

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

На рынке вторичного жилья Новой Москвы и Московской области наблюдалась неоднозначная динамика. Цены на вторичное жилье в Новой Москве снизились на 0,1% — до 203,6 тыс руб., что стало худшим результатом среди всех локаций. В Подмосковье квартиры, напротив, подорожали, но тоже совсем чуть-чуть — на 0,6%, до 154,7 тыс. руб. в среднем.

Как и в Старой Москве, в Подмосковье наилучшую ценовую динамику показало качественное жилье «для жизни»: современная панель (+1,1%);

кирпичные дома (+1,4%);

монолит-кирпич (+0,8%).

В Подмосковье наибольший рост стоимости квартир в самых дальних и дешевых локациях (+1,7%), а также в тех, что находятся рядом с МКАД (+0,5%). Троицкий округ, несмотря на свою удаленность, остается самым слабым звеном в рейтинге, за первое полугодие цены здесь снизились на 1,3%. Его отрыв от Новомосковского округа продолжает расти. Последний, благодаря активному строительству метро и другой инфраструктуры, уже практически не уступает спальным районам внутри МКАД.

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

Таким образом, активность первичного рынка объекта оценки можно охарактеризовать как достаточно высокую.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п.1 ФСО III 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).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В процессе проведения оценки были выполнены следующие работы:

-осмотр, идентификация, фотографирование объекта оценки, сбор первичной информации (данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте);

-проведение анализа полученной информации составление плана проведения оценки (после проведения первичной информации по объекту оценки проводится ряд необходимых консультаций и согласований, составление методологии процесса оценки и плана ее проведения);

-анализ информации, полученной от заказчика, необходимой для проведения оценки (получение по заранее составленному списку, необходимых документов и данных от заказчика в указанной оценщиком форме, согласно объему необходимой информации);

-поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки (поиск и анализ информации необходимой для проведения оценки во всех доступных источниках (печатных изданиях, интернет, специализированная литература и т.п.));

-применение трех подходов к оценке объекта оценки (обработка полученной информации, расчет рыночной стоимости по обоснованно выбранным описанным подходам);

-согласование примененных подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами и в результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки);

-оформление и передача отчета заказчику (данное время включает в себя оформление расчетов в формате MSWord и передача отчета заказчику).

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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 (п. 4 ФСО V).

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 (п. 11 ФСО V).

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 (п. 24 ФСО V).

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения

и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Выводы:

Учитывая достаточное количество достоверных данных на рынке аналогичных объектов, оценщиком выбран метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Оценщик отказывается от использования методов доходного и затратного подходов.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки был реализован применением метода сравнения продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделку по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках или предложениях.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади.

Выбор и описание объектов-аналогов

Оценщиком использованы данные интернет-порталов по продаже недвижимости.

Выбор объектов-аналогов был проведен на основании следующих параметров:

- месторасположение,
- назначение,
- типичные для рынка условия финансирования и условия продажи,
- передаваемые права – право собственности,
- сходные физические характеристики объектов,
- отсутствие дополнительных обременений или факторов, значительно влияющих на величину стоимости объекта,

По данным параметрам в вышеуказанных источниках были найдены объявления, которые Оценщик считает возможным применять для анализа и расчетов.

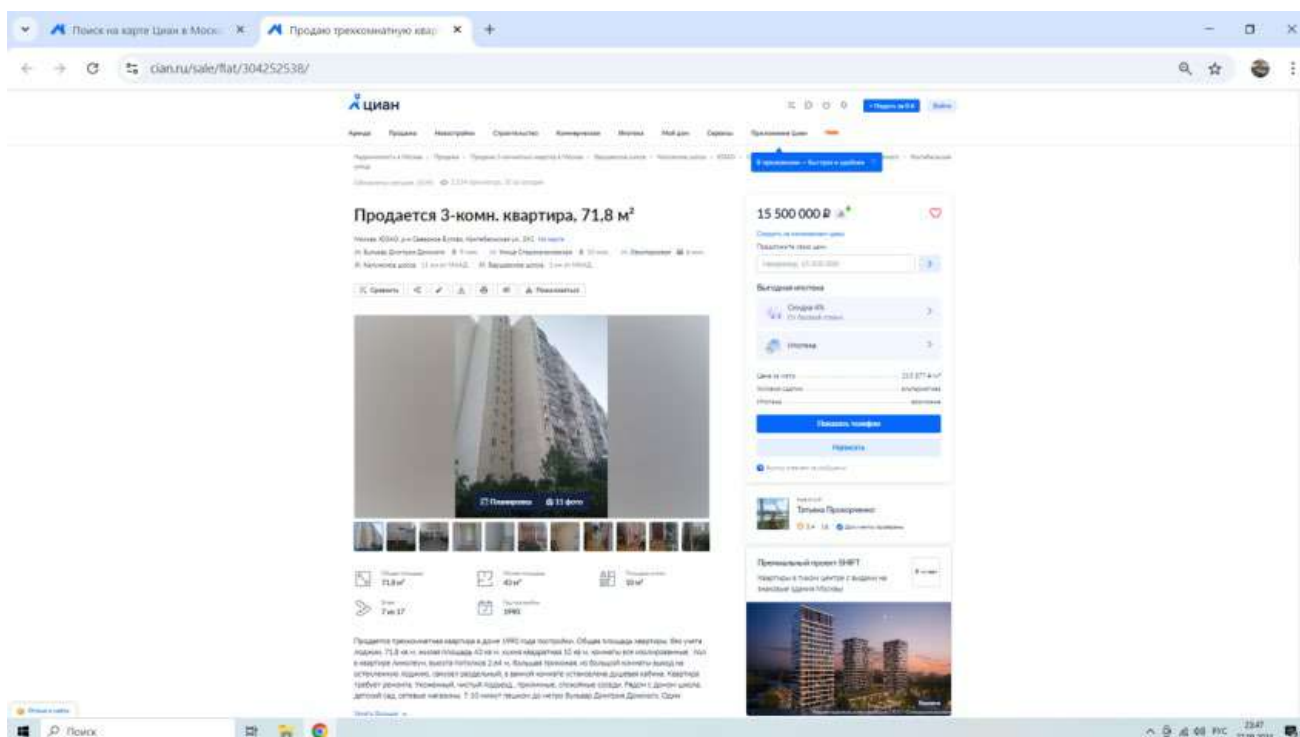
В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам могла быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях

Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого. Также для уточнения и верного определения характеристик объектов-аналогов Оценщиком использовались рекомендации Совета экспертов рынка недвижимости.⁶

Информация, указанная в скриншотах объявлений о продаже аналогов может отличаться от информации, представленной в таблице. При расхождении информации в таблице и скриншотах объявлений, верной следует считать информацию в таблице (Ряд параметров были уточнены Оценщиком у продавцов по телефону, а информация, представленная в объявлении, указывается не точно, для повышения коммерческой привлекательности объявления).

Объект-аналог 1.

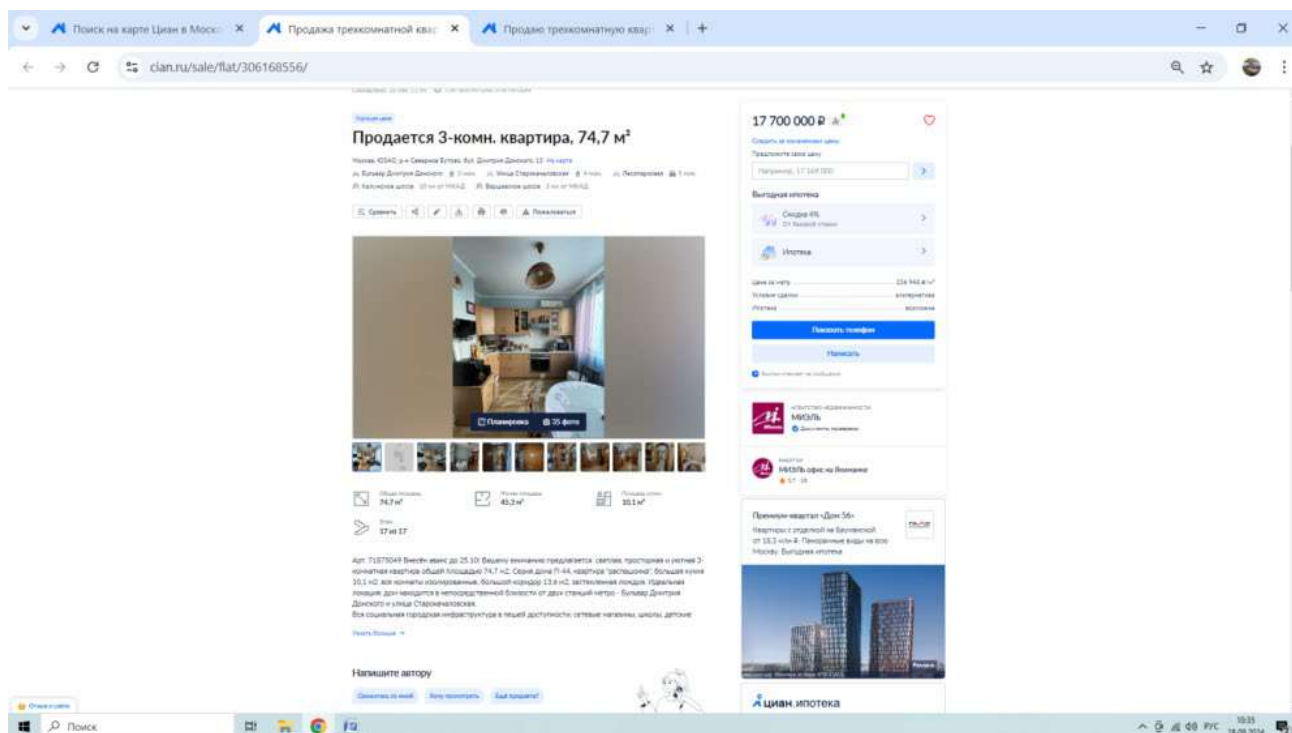
<https://www.cian.ru/sale/flat/304252538/>



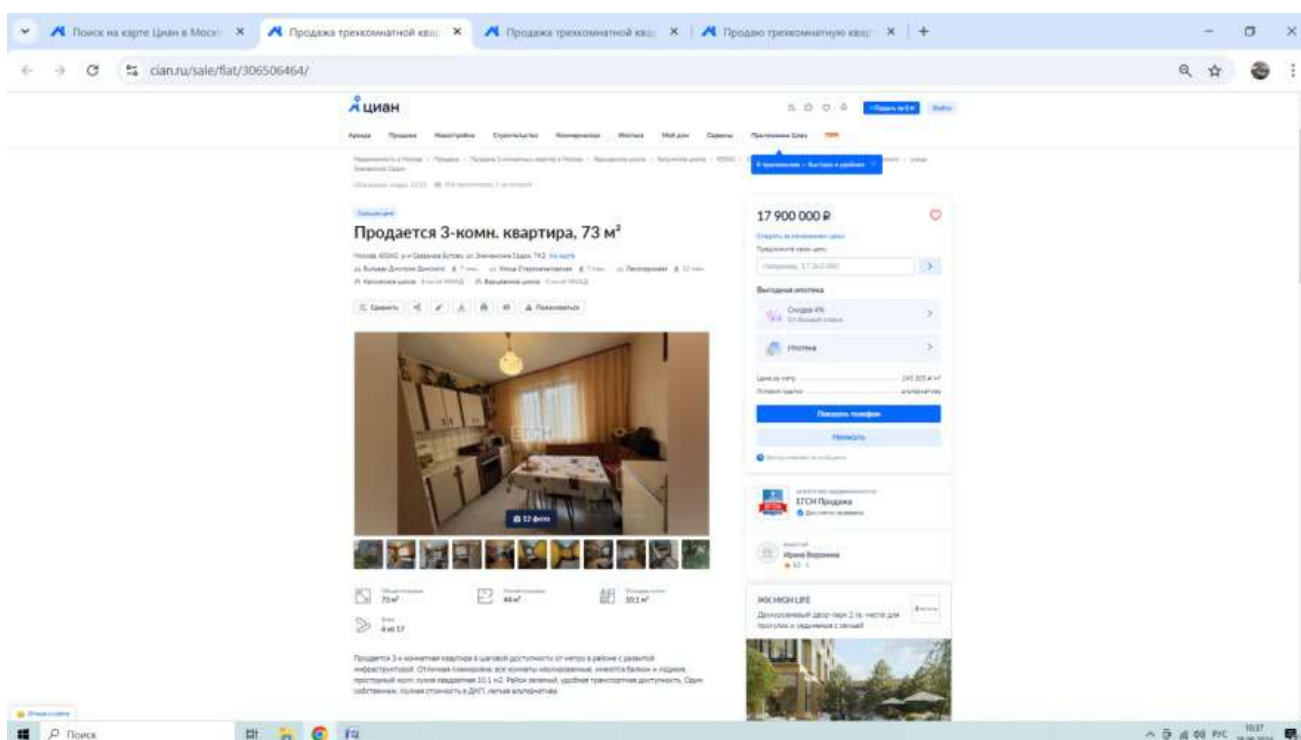
Объект-аналог 2.

<https://www.cian.ru/sale/flat/306168556/>

⁶Рекомендации по использованию характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов. /02.11.2017г. http://www.areall.ru/analytical_articles/35



Объект-аналог 3.
<https://www.cian.ru/sale/flat/306506464/>



Объект-аналог 4.
<https://www.cian.ru/sale/flat/292704890/>

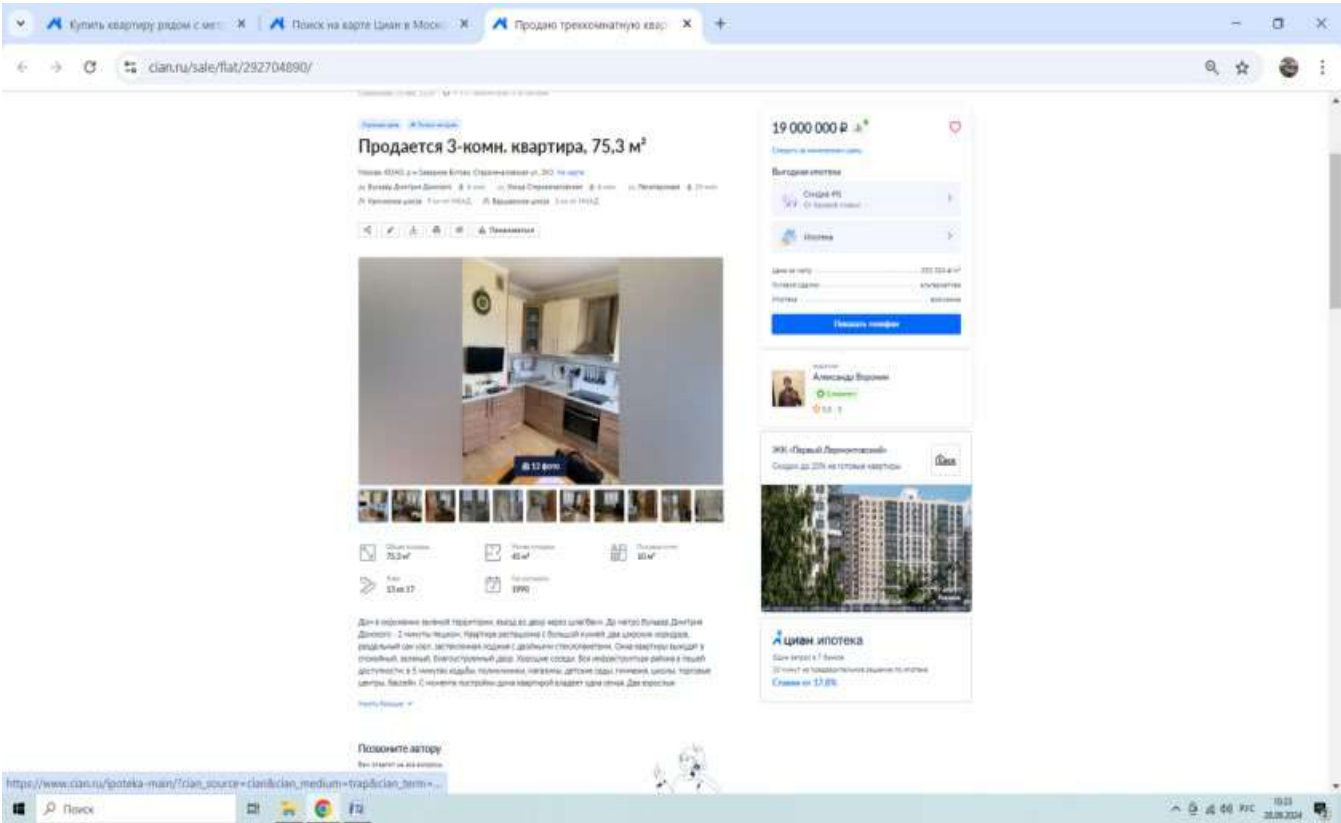


Табл.8 Сравнительная характеристика Объектов-аналогов

№ аналога	Объект оценки	А-1	А-2	А-3	А-4
Месторасположение	Г. Москва, улица Старокачаловская, дом 3,	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Коктебельская ул., 2К1	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, бул. Дмитрия Донского, 13	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Знаменские Садки, 7К2	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старокачаловская ул., 3К3
Материал стен	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Общая площадь, кв.м.	72,5	71,8	74,7	73	75,3
Этаж	средний	средний	последний	средний	средний
Уровень отделки	Простая (требует косметического ремонта)	Простая (требует косметического ремонта)	Стандарт	стандарт	стандарт
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	15 500 000	17 700 000	17 900 000	19 000 000
Дата актуальности	27 сентября 2024	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета	Актуально на дату составления отчета

Обоснование вносимых корректировок:
Характеристики сделки:

Корректировка на торг (скидки к ценам предложения, уторгование)

Скидка к ценам предложения (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Обусловлено это следующими положениями:

✓ несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных (реальных) сделках купли-продажи (сдачи в аренду) участники рынка, в подавляющем большинстве, не раскрывают;

✓ в этих условиях необходимо подходить к оценке стоимости, анализируя все имеющиеся данные, учитывая специфику каждого оцениваемого объекта, каждой сделки и логику участников.

Размеры данной поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости» под ред Л.А. Лейфера, 2023. Сегмент «Квартиры»

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право пользования по договору аренды (право аренды) на объект недвижимости, которые имеют различную стоимость. Корректировка по данному фактору не проводилась, так как продажа всех аналогов на рынке будет сопровождаться передачей прав собственности без ограничений (обременений) этих прав, как и у оцениваемого Объекта.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, вшироком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Так как дата оценки и дата актуальности объектов-аналогов отличаются не более чем средний срок экспозиции аналогичных объектов корректировка по данному фактору не вводилась.

Локальные характеристики Объекта:

Корректировка на местоположение

Настоящая квартира оказывает влияние фактора местоположения – нахождение в определенной территориально-ценовой зоне, а также удаленность от районного или областного центров. Так как все объекты-аналоги находятся в одном небольшом населенном пункте, в разном равнозначных ценовых зонах, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на близость расположения остановок общественного транспорта.

Данный фактор серьезно влияет на стоимость квартиры. Так как определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение. Так как все объекты-аналоги и Объект оценки находятся в шаговой доступности (до 15 минут ходьбы) от остановки общественного транспорта. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Физические характеристики объекта:

Корректировка на материал стен.

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, в частности, объект оценки, находящийся в доме блочного или панельного типа, дешевле на 3-15%, чем аналогичные квартиры в кирпичных, монолитных или кирпично-монолитных домах.

Размеры данной поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости» подред Л. А. Лейфера, 2023. Сегмент «Квартиры»

Корректировка на состояние здания

Фактор состояния обусловлен привлекательностью объекта для потенциальных покупателей, а также необходимостью дополнительных вложений.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания, плотность заселения. Оценка физического состояния домов определена на основании шкалы экспертных оценок для определения физического износа (источник – Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры. Под ред. Л.А.Лейфера). Физический износ, рассчитанный методом экспертных оценок, соответствует физическому износу, рассчитанному методом хронологического возраста. Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Корректировка на этаж/этажность

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. Размеры данной поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023», под ред. Лейфера Л.А. сегмент «Квартиры».

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

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

Корректировка на общую площадь.

Фактор общей площади обусловлен различием стоимости продажи 1 кв.м.(сот.,Га) объектов разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади стоимость 1 кв.м. уменьшается.

Размеры поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023», под ред. Лейфера Л.А. сегмент «Квартиры».

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Корректировка на уровень отделки.

Уровень внутренней отделки квартиры является ценообразующим фактором, так как подразумевает дополнительные затраты на капитальный, косметический ремонт или потенциальную экономию на них.

Размеры поправки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023», под ред. Лейфера Л.А. сегмент «Квартиры».

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

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

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а также их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Так

как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы поданному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Корректировка на тип санузда

Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы по данному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Корректировка на долевую собственность

Долевая собственность является обременением права и негативно влияет на стоимость Объекта в расчете на единицу площади. На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. Данный вариант расчета применяется исходя из условия принятия собственниками решения о продаже квартиры в целом, с последующим разделом денежных средств в соответствии с долями в праве собственности. На практике целесообразно использовать такой подход при возможности реализации квартиры в целом всеми собственниками и пропорциональному разделу вырученных средств от продажи объекта недвижимости.

При невозможности реализации в разумные сроки всей квартиры дольщиками, в случае реализации отдельно доли, её ликвидность на рынке недвижимости будет низкой. Согласно практике реализации доли продаются со значительным дисконтом от своей номинальной стоимости.

Нелинейный вариант расчета применяется исходя из условия продажи доли одного из собственников (выплаты денежной компенсации). При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности. Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует стандарту рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников. При этом, рыночная стоимость доли будет ниже ее номинальной стоимости, рассчитанной, исходя из стоимости всего объекта со скидкой (поправкой) на обесценение долевой собственности, при продаже жилых объектов недвижимости.

При выборе метода эксперт основывался на опыте оценки аналогичных объектов, сложившейся на рынке недвижимости практики, аналитических данных справочных изданий, рекомендованных к использованию оценочным сообществом, а также принял во внимание опыт рассмотрения сходных споров и решения судов по ним:

- Решение № 2-18/2020 2-18/2020(2-2590/2019;)-М-2874/2019 2-2590/2019 М-2874/2019 от 10 января 2020 г. по делу № 2-18/2020. (Железнодорожный районный суд г.Хабаровска).
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018). О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации
- Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2022)

Исходя из имеющейся информации, эксперт считает целесообразным выбрать нелинейный метод расчета рыночной стоимости доли.

Таким образом, необходимо определить размер скидки (корректировки) на обесценение доли.

Согласно экспертным оценкам (источник исследования: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9>

Е%D0%91) скидка на долевою собственность с учетом размера доли составит -55%.

Таблица 3.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Округление итоговой стоимости проводилось в соответствии с Методическими рекомендациями по округлению результатов итоговой стоимости Ассоциации «Саморегулируемая ассоциация оценщиков «Экспертный совет».

Подробный расчет стоимости объектов оценки приведен в таблицах ниже.

Табл.9 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	А-1	А-2	А-3	А-4
Адрес квартиры	г. Москва, р-н Северное Бутово, улица Старокачаловская, дом 3,	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Коктебельская ул., 2К1	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, бул. Дмитрия Донского, 13	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Знаменские Садки, 7К2	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Старокачаловская ул., 3К3
Цена квартиры, руб.	-	15 500 000	17 700 000	17 900 000	19 000 000
Цена руб. за 1 кв.м.	-	215 877,44	236 947,79	245 205,48	252 324,04
Торг	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	0,948	-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	224 626,51	232 454,79	239 203,19
Передаваемые права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	224 626,51	232 454,79	239 203,19
Месторасположение в пределах области/населенного пункта	г. Москва, р-н Северное Бутово	г. Москва, р-н Северное Бутово	г. Москва, р-н Северное Бутово	г. Москва, р-н Северное Бутово	г. Москва, р-н Северное Бутово
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	224 626,51	232 454,79	239 203,19
Месторасположение относительно остановок общественного транспорта	Менее 10 минут пешком до ст.метро Старокачаловская	Менее 10 минут пешком до ст.метро Старокачаловская	Менее 10 минут пешком до ст.метро Старокачаловская	Менее 10 минут пешком до ст.метро Старокачаловская	Менее 10 минут пешком до ст.метро Старокачаловская
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	224 626,51	232 454,79	239 203,19
В составе ЖК	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	224 626,51	232 454,79	239 203,19
Тип и наличие парковки	Хаотичная	Хаотичная	Хаотичная	Хаотичная	Хаотичная

Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	224 626,51	232 454,79	239 203,19
<u>Материал стен</u>	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	224 626,51	232 454,79	239 203,19
<u>Этаж расположения</u>	средний	средний	последний	средний	средний
Корректировка	-	0,00%	4,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	233 611,57	232 454,79	239 203,19
<u>Состояние</u>	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	233 611,57	232 454,79	239 203,19
<u>Наличие балкона/лоджии</u>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	233 611,57	232 454,79	239 203,19
<u>Общая площадь, кв.м.</u>	72,5	71,8	74,7	73	75,3
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	-	204 651,81	233 611,57	232 454,79	239 203,19
<u>Уровень отделки</u>	Простая (требуется косметического ремонта)	Простая (требуется косметического ремонта)	Стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	-	0,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	281 373,25	217 258,76	216 182,95	222 458,97
<u>Наличие видовых характеристик</u>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	281 373,25	217 258, 76	216 182,95	222 458,97

Прочие факторы влияющие на стоимость	-	-	-	-	-
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Относительная валовая корректировка	-	0,052	0,162	0,122	0,272
Коэффициент идентичности	-	0,948	0,838	0,878	0,728
Весовой коэффициент	-	0,279	0,247	0,259	0,215
Средняя стоимость 1 кв.м. Объекта оценки.			236 015		
Стоимость квартиры, руб.			17 111 100		
Номинальная рыночная стоимость 17,0% доли в праве собственности на квартиру, руб.			2 908 887		
Рыночная стоимость 17,0% доли в праве собственности на квартиру, руб. (с учетом корректировки на долевую собственность)			1 308 999		
Рыночная стоимость Объекта оценки(округленно), руб.			1 309 000		

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из объектов-аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1 - валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех объектов-аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для объекта-аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет (округлено):⁷

1 309 000 (Один миллион триста девять тысяч) руб.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п.3 ФСО V «Подходы и методы оценки»: «при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена только одним методом в рамках только одного подхода, его результатам присвоен удельный вес в размере единицы.

В рамках настоящего отчета об оценке, в соответствии с заданием на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, не приводится.

ВЫВОД:

Оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

1 309 000 (Один миллион триста девять тысяч) руб.

³ Округление проводилось на основании методических разъяснений СРО «Экспертный совет» (<https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>)

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)

Подписавший данный отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и являются следствием, как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;
- В ходе проведения оценки и составления настоящего отчета давления на оценщика со стороны каких-либо лиц не было.

Оценщик: _____ /Кузьмина И.А./

Генеральный директор: _____ /Алексеев С.К./
М.П.

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4602072879

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:06:0011004:1785

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	77:06:0011004
Дата присвоения кадастрового номера	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Инвентарный номер. Номер: 28, Организация, присвоившая номер: ГУП МосгорБТИ, Дата присвоения: 01.07.1990 Вид номера: Условный номер. Номер: 77-77-08/063/2009-380, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Бутово, улица Старокачаловская, дом 3, корпус 4, квартира 28
Номер, тип этажа	8 Этаж
Площадь, м²	72.5
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	11143907.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют



Лист 1 из 6
Данные актуальны на 26.09.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4602072879

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:06:0011004:1785
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	



Лист 2 из 6
Данные актуальны на 26.09.2024



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:06:0011004:1785

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Гражданин Российской Федерации сер. [REDACTED] МОСКВЕ 17.03.2023
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 83/100, [REDACTED] 785-77/072/2023-2, 20.09.2023
	Основание государственной регистрации	Решение Зюзинского районного суда г. Москвы по делу № 2-426/2022, вступившее в законную силу 18.07.2023 г., 26.01.2022.
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Апелляционное определение Московского городского суда, 18.07.2023
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Право на недвижимость действующее
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:06:0011004:1785

1.2	Правообладатель (правообладатели)	Гражданин Российской Федерации сер. [REDACTED] МОСКВЕ 17.03.2023
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77-77-09/230/2013-600, 09.08.2013
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	20.09.2023, 77-06:0011004:1785-77/072/2023-1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.





Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4602072879

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77-07-008/2009-385
1.3	Прочие юридические лица, являющиеся коммерческими организациями , 7701794273, 1087746898117
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77-77-09/040/2013-249, 01.04.2013
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	09.08.2013
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 5 из 6

Данные актуальны на 26.09.2024



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4602072879

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77-07-008/2009-385
1.4	город Москва
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 77-77-08/063/2009-380, 19.05.2009
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	01.04.2013
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 6 из 6

Данные актуальны на 26.09.2024

Фотографии объекта оценки:



Фото №1



Фото №2



Фото №3

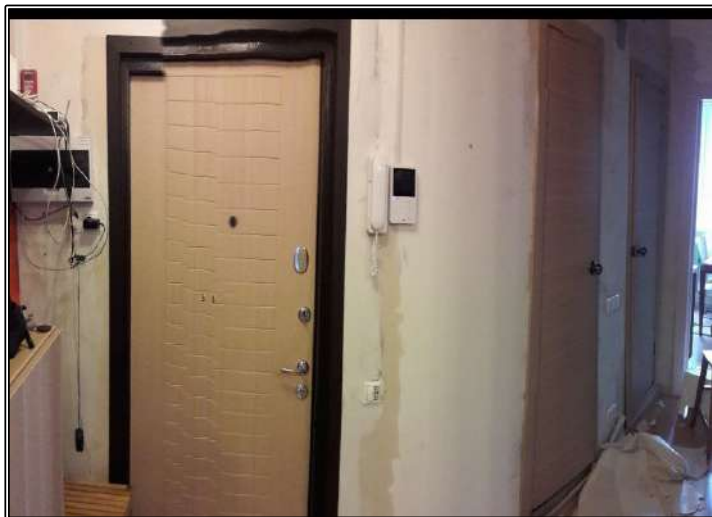


Фото №4



Фото №5

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии документов Оценщика и оценочной компании





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.04.2018 г.

№ 2504

**Кузьмина
Ирина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 06.04.2018 г.

Реестровый номер 2504

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.04.2018 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000453

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

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4638
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

Страхователь	Кузьмина Ирина Александровна	
Дата рождения	20/03/1990	
Место рождения	г. Фокино Дятьковский р-н Брянская область	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.		
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		

Особые условия страхования:

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2588086164

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса « 19 » апреля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью "ВОЛАН М" Юридический адрес: 125239, г.о. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68 ОГРН. 1097746637625 ИНН 7743757587 E – mail: info@volan-m.ru, volanm@mail.ru тел.: +7 (495) 942-31-11 p/c 407028105380040023396 банк ПАО Сбербанк России БИК 044525225
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 21.04.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.04.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	21.586,50 (двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят шесть) рублей и 50 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2588086164 от 17.04.2024 г. - Правила страхования.

Представитель страховщика: Ладыгина Инна Леонидовна Код 16444355

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь  М.П. (подпись)	Страховщик  М.П. (подпись) По Доверенности № ГГ-Д-707/24/853869 от 19.04.2024 г. 21282906
--	---

значимых событиях. Процедура помогает определить актуальную цену на основе данных бухгалтерского баланса, чистых активов и текущей отчетности, по которой надо получить ответы.

Когда и зачем проводится оценка

На практике оценка необходима в следующих ситуациях:

- при выходе участника из ООО;
- для расчета налогов при продаже доли;
- при вступлении в наследства;
- при продаже долей третьим лицам;
- для судебных споров и урегулирования имущественных активов.

Важно! В случае выхода участника доля выплачивается исходя из разницы между стоимостью чистых активов и размером уставном капитале.

Что нужно для оценки

Для составления оценки понадобятся:

- учредительные документы и свидетельство о регистрации;
- данные бухгалтерского и налогового учета;
- расчет чистых активов за последний отчетный период;
- сведения о составе и номинальной стоимости долей;
- документы, подтверждающие права на бизнеса и имущество.

Оценка проводится с учетом нормативных актов, требований ФЗ-135 и положений ГК РФ. Формально она может быть оформлена как отчет независимого эксперта или внутренний документ по согласованию сторон.

Образец расчета

На практике оценка стоимости доли может выглядеть следующим образом:

- определение стоимости активов ООО по данным баланса;
- вычитание обязательств (задолженностей);
- расчет стоимости долей пропорционально их размеру;
- при выходе участника — определение доли от чистых активов;
- оформление результатов в отчете с подписями, печатью и контакты специалиста.

Где найти образец

Образцы отчетов об оценке доли можно найти:

- на странице главная сайта оценочной компании, новости, политика конфиденциальности;
- в открытых источниках по запросу «оценка стоимости доли в ООО образец»;
- в специализированных системах (например, «система бухэксперт» — доступна бесплатно на 8 дня).