

Отчет об оценке

№23/02-027 от 18 июля 2023г.

Заказчик

ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Д. У. ЗПИФ недвижимости "Панорама"

2023

г. Москва





*Генеральному директору
ООО «Цитадель Э.М.» Д.У.
ЗПИФ Недвижимости «Панорама»
Лебедевой Е. В.*

Уважаемая Елена Васильевна!

В соответствии с Договором № 14/02/25 от 15.05.2014 г. и заданием на оценку № П/К/018 от 17.07.2023г., специалистами ООО "Форпост Солюшнс" оказаны услуги по определению рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20; машино-места по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97, машино-место 45 и машино-места по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98, машино-место 46.

Целью оценки является определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая фонда.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.).

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17.07.2023 г., составляет:

Квартира, расположенная по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20:
259 731 695 (Двести пятьдесят девять миллионов семьсот тридцать одна тысяча шестьсот девяносто пять) руб.

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45:
3 647 044 (Три миллиона шестьсот сорок семь тысяч сорок четыре) руб. с учётом НДС

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.
3 691 793 (Три миллиона шестьсот девяносто одна тысяча семьсот девяносто три) руб. с учётом НДС

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор



П.В. Дергачёв



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Сведения об оценщике и заказчике.....	7
1.4. Основные факты и выводы.....	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
РАЗДЕЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 4. ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	16
4.1. Характеристика и классификация.....	16
4.2. Обзор рынка премиум недвижимости города Москвы.....	17
4.3. Выводы и тенденции.....	20
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
5.1. Анализ земельного участка как условно свободного.....	21
5.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями.....	22
РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	23
6.1. Основные этапы процесса оценки.....	23
6.2. Основные понятия и терминология.....	23
6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости.....	25
6.3.1. Обзор подходов.....	25
6.4. Выбор подходов и методов расчета.....	27
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	30
7.1. Методология оценки.....	30
7.2. Выбор объектов-аналогов.....	30
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	36
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	37
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	38
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	39
РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ	40
12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета.....	40
12.2. Документы оценщика.....	51
12.3. Копии материалов по объектам-аналогам.....	60



Раздел 1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Объект оценки	<p>1. Квартира, назначение: жилое, общей площадью 197 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:1349 (далее по тексту - Квартира);</p> <p>2. Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:3015 (далее по тексту - Объект 1);</p> <p>3. Машино-место, назначение: нежилое, общей площадью 16,5 кв.м, этаж подвал 1, номера на поэтажном плане: подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:2945 (далее по тексту- Объект 2)</p>
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Учитываемые права - общая долевая собственность Ограничения (обременения) прав - доверительное управление
Обладатель оцениваемых прав (представитель владельца прав):	Общество с ограниченной ответственностью «Цитадель Эссетс Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Панорама», ОГРН 1057746368096, ИНН 7708554841, 127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 13, строен. 1, пом. IV, комн.1А
Цели проведения оценки	определение стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>1) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива посредством его использования в сочетании с другими активами в качестве одной группы (как они установлены или иным образом сконфигурированы для целей использования) или в сочетании с другими активами и обязательствами.</p> <p>2) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива как самостоятельного актива. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании как самостоятельного актива, то справедливая стоимость актива - цена, которая была бы получена в рамках текущей сделки по продаже данного актива участникам рынка, которые бы использовали данный актив в качестве самостоятельного актива.</p>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Нет сведений
Соблюдение требований законодательства России:	<p>Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.



	<ul style="list-style-type: none">Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (ред. от 14.04.2022);Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016) а также стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.
Дата оценки	17.07.2023
Период (срок) проведения работ по оценке	2 (два) рабочих дня.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписки из ЕГРН на объекты. Документация технического учета
Специальные допущения	<p>В процессе подготовки отчета об оценке Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.<input type="checkbox"/> Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;<input type="checkbox"/> Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.<input type="checkbox"/> От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете, или если иное не указано в документации, предоставленной Заказчиком.<input type="checkbox"/> Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.<input type="checkbox"/> Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.<input type="checkbox"/> Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.<input type="checkbox"/> Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.<input type="checkbox"/> При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.<input type="checkbox"/> Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.<input type="checkbox"/> от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного



	<p>имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>□ Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.</p> <p>□ прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;</p> <p>□ Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества при оценке Объекта оценки, не требуется.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
Иные существенные допущения	Не известны на момент оценки
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра (отсутствует доступ)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

1.2. Применяемые стандарты оценки

Используемые стандарты оценки:	<p>Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. утвержден Приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014г. - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской
--------------------------------	---



Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.).
А также стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики - Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

1.3. Сведения об оценщике и заказчике

ФИО	Акмулина Инна Константиновна (далее Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим, ООО "Форпост Солюшнс" и оценщик Акмулина Инна Константиновна подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №947555, выдан Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №027936-3 от 10.08.2021 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №023474-2 от 02.07.2021 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №027935-1 от 10.08.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков выдан АО «АльфаСтрахование», полис №0991R/776/40898/22 от 19 декабря 2022г., страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей, период страхования с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.
Местонахождение оценщика	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Номер контактного телефона	8-495-181-55-88
Почтовый адрес	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Адрес электронной почты оценщика	i.akmulina@vorposten.ru

Табл. 1-1. Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Форпост Солюшнс"
ОГРН	1127746719000
Дата присвоения ОГРН	10.09.2012





Местонахождение	107045, г. Москва, пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Страховой полис ПАО САК "Энергогарант" №220005-035-000129 от 29.09.2021г., срок страхования с 10.10.2022 г. по 09.10.2023г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) руб.

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество (квартира) согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:1349, машино-место 45 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:3015, машино-место 46 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:2945	
Местоположение объекта оценки:	119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.	
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент".	
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление	
Дата осмотра объекта оценки:	Без осмотра (отсутствует доступ)	
Дата оценки:	17.07.2023 г.	
Дата составления отчета:	18.07.2023 г.	
Основание для оказания услуг:	№ 14/02/25 от 15.05.2014г. и заданием на оценку № П/К/018 от 17.07.2023 г.	
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не применялся	
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся	
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	Квартира кадастровый № 77:01:0001053:1349	259 731 695 руб.
	Машино-место 45 кадастровый № 77:01:0001053:3015	3 647 044 руб.
	Машино-место 46 кадастровый № 77:01:0001053:2945	3 691 793 руб.
Справедливая стоимость квартиры кадастровый № 77:01:0001053:1349:	259 731 695 (Двести пятьдесят девять миллионов семьсот тридцать одна тысяча шестьсот девяносто пять) руб.	
Справедливая стоимость машино-место 45 кадастровый № 77:01:0001053:3015 с учётом НДС:	3 647 044 (Три миллиона шестьсот сорок семь тысяч сорок четыре) руб.	
Справедливая стоимость машино-место 46 кадастровый № 77:01:0001053:2945 с учётом НДС:	3 691 793 (Три миллиона шестьсот девяносто одна тысяча семьсот девяносто три) руб.	
Общая справедливая стоимость объектов оценки:	267 070 532 (Двести шестьдесят семь миллионов семьдесят тысяч пятьсот тридцать два) руб.	

Генеральный директор

П.В. Дергачёв

Оценщик

И.А. Акмулина





Раздел 2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавцов квартир, выставленных на продажу. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (приложение 3 Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки к расчету принималась общая площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, поскольку этот показатель определяет цену предложения квартиры на рынке купли – продажи жилых помещений.
- В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
- При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние помещений недвижимого имущества, расположенных по адресу: машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46, оценщиком осмотрено не было. Условно было принято отсутствие каких-либо изменений планировки помещений объекта оценки, наличие подключения к системам коммуникаций здания и оборудования для данных систем. При описании объекта оценки оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Оценщик не измерял физические параметры Объекта оценки, а руководствовался сведениями, содержащимися в документах, предоставленных Заказчиком. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. В связи с этим на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов и устранению вызванных этим последствий.
- Все допущения и ограничительные условия, носящие специфический характер (использованные при расчете рыночной стоимости одного или группы оцениваемых объектов) и приведенные в тексте настоящего Отчета, являются допущениями и ограничительными условиями, на которых основывался Оценщик при проведении оценки.
- При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами приведены в тексте Отчета.



Раздел 3. Характеристика объекта оценки

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В соответствии с п. ФСО IV "...в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения... описание Объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки"

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2022г. №КУВИ-999/2022-760805
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2022г. №КУВИ-999/2022-760809
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2022г. №КУВИ-999/2022-760810

Объектом оценки является квартира, расположенная по адресу: 119034,г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.

Табл. 3-1. Описание прилегающей территории

Показатель	Значение
Административный округ	Центральный
Район	Хамовники
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Эстетичность окружающей застройки	Средняя
Близость к скоростным магистралям	Около 400 м до Садового кольца; Около 1,7 км. до ул. Новый Арбат
Транспортная доступность	Маршруты городского наземного транспорта
Расстояние от метро	9 мин. пешком от станции метро "Парк Культуры"
Качество обустройства двора:	
наличие зеленых насаждений	Есть
наличие детских площадок	Есть
наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м)	Есть
наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	- в пределах 120 м находится река Москва; - в пределах 350 м находится парк искусств Музеон; - в пределах 500 м находится ЦПКиО им. Горького - в пределах 850 м находится Храм Христа Спасителя
Экологическая обстановка	Напряженная ¹
Среднее рыночное время экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Аптека, детский сад, магазины, поликлиника, школа, предприятия социально-бытового обслуживания
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: данные Заказчика

¹<http://www.cottage.ru/ecology/>



**Табл. 3-2. Описание дома**

Показатель	Значение
Год постройки дома	2006 ²
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Физический износ дома, %	12% (на основании методик определения износа зданий)
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип фундамента	Железобетонный
Этажность дома	6
Материал стен	Кирпичный ⁵
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	Не проводился
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован декоративными панелями(стекло)/Хорошее
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность, встроенно-пристроенные помещения нежилого назначения)	Лифт, домофон, мусоропровод, круглосуточно охраняемая территория
Справка о состоянии перекрытий	Не предоставлена заказчиком
Наличие о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию и капитальный ремонт

Источник: данные Заказчика

Табл. 3-3. Описание квартиры

Показатель	Значение
Этаж расположения квартиры	5
Тип планировки	Фиксированная
Площадь объекта оценки, кв. м	197,0
Общая площадь объекта оценки, кв. м	197,0
Жилая площадь, кв. м	Данные не предоставлены заказчиком
Площадь кухни, кв. м	Данные не предоставлены заказчиком
Наличие балкона/лоджии	Нет ³
Вспомогательные и подсобные помещения	Данные не предоставлены заказчиком
Кол-во и тип санузла	Данные не предоставлены заказчиком
Вид из окна	Во двор и на улицу ⁶
Высота потолков, м	~3,00
Состояние квартиры	В квартире проведен эксклюзивный евроремонт ⁶ ; Окна – пластиковые стеклопакеты ⁶ ; Входная дверь – металлическая ⁶ ; Кондиционирование – есть ⁶
Наличие следов протечек на потолке	Нет ⁶
Необходимые ремонтные работы	Не требуются ⁶
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, канализации, горячему и холодному водоснабжению, газоснабжения	Подключен ⁶
Кухонная плита	Установлена/Электрическая ⁶
Сантехника/состояние	Установлена/Отличное ⁶
Система отопления	Центральная ⁶
Слаботочное обеспечение	Телефон, выделенная линия Интернет, ТВ-антенна ⁶
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено ⁶
Текущее использование объекта оценки	Жилая квартира ⁶

Источник: данные Заказчика

²www.nesprosta.ru

³См. Раздел 2 настоящего отчёта





ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

Фасад дома



Входная дверь в подъезд



⁴ Предоставлены заказчиком



Входная дверь в квартиру



Квартира







Рис. 3-1. Расположение объекта оценки на карте



Источник: www.maps.yandex.ru

Раздел 4. Обзор вторичного рынка жилой недвижимости Москвы и Московской области

4.1. Характеристика и классификация

Вторичный рынок жилья – это сфера, где осуществляются сделки с недвижимостью, у которой прежде уже были собственники. Вторичный рынок жилья привлекателен, в первую очередь, своим разнообразием и богатством выбора. На нем представлены квартиры разнообразных ценовых категорий и качества. В зависимости от качественного и ценового уровня можно выделить следующие типы вторичного жилья:

- низкокачественное жилье - это квартиры, которые не оснащены всеми удобствами (могут отсутствовать вода, канализация, центральное отопление), в домах, имеющих не более трех этажей;
- стандартное жилье – это квартиры со смежными комнатами и кухнями небольших площадей в типовых домах, имеющих до 16 этажей;
- застройка сталинских времен;
- улучшенное жилье – это квартиры с изолированными комнатами и подсобными помещениями в типовых домах, имеющих более 16 этажей;
- элитное жилье – это квартиры в домах, построенных по специальным проектам, расположенных в центральных районах города и оснащенных дополнительными удобствами (подземные парковки, охрана).

Наиболее универсальным и является деление жилой недвижимости на категории "эконом", "бизнес" и "люкс", или "элит".

К зданиям класса "эконом" относятся:

- панельные дома современных серий, построенные после 1990 г.;
- качественные кирпичные дома советского времени;
- монолитные дома;
- монолитно-панельные дома;
- некоторые монолитно-кирпичные дома.

К зданиям класса "бизнес" относятся:

- лучшие кирпичные дома советского времени;
- качественные кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- качественные монолитно-кирпичные дома;

К зданиям класса "люкс" относятся:

- лучшие кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- лучшие монолитно-кирпичные дома, построенные после 1990 г.
- При классификации принимаются во внимание также следующие факторы:
- Качество проекта (количество квартир, архитектурное решение здания, высота потолков, удобство планировок и т.д.);
- Качество используемых строительных и отделочных материалов;
- Наличие и качество инфраструктуры (социальные, бытовые, развлекательные объекты, обеспечение безопасности, служба эксплуатации здания, подземные и гостевые паркинги);
- Инженерное обеспечение здания (системы водоснабжения, отопления, телекоммуникаций, пожарной безопасности, лифты).

Также имеется следующая классификация объектов жилой недвижимости от компании Penny Lane Realty:

Люкс и класс "А"

Местоположение: ул. Остоженка – Пречистенская наб., Патриаршие пруды, правая сторона ул. Арбат, ул. Косыгина, Кунцевский лес. (Основные отличия: равноценное окружение; надежный застройщик; каркас здания - монолит, стены – кирпич; дорогие отделочные материалы; количество квартир до 30; высота потолков от 3,2 м; огороженная территория; профессиональная охрана; лифты ведущих производителей, высококачественные инженерные системы, внутренняя инфраструктура – фитнес центр, бассейн, кафе; профессиональный менеджмент здания)

Класс "Б"

Местоположение: прилегающие переулки к ул. Старый и Новый Арбат, Чистые пруды, Замоскворечье, Китай город, Фрунзенская наб., Красная Пресня, Красные ворота, ул. Тверская. (Основные отличия: новое строительство или реконструкция, стены могут быть монолитными; количество квартир до 80; высота потолков от 3,0 м; внутренний двор может отсутствовать; лифты европейских производителей; круглосуточная охрана; качественная инженерия; присутствует внутренняя инфраструктура; обычные коммуникации).

Класс "С"

Местоположение в традиционно престижных спальнях районах, например, в Юго-Западном округе. (Основные отличия: строительство по индивидуальному проекту; единый жилой комплекс с современным архитектурным обликом; количество квартир от 100; развитая социальная инфраструктура в районе – бассейны, фитнес центры, салоны красоты, детские площадки, паркинги; для строительства и отделки используются более дешевые материалы).

4.2. Обзор рынка премиум недвижимости города Москвы⁵

Предложение

Следуя тенденции прошлого года, на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы продолжилось восполнение объемов предложения. По итогам марта 2023 г. в сегменте экспонировалось почти 15,9 тыс. квартир и апартаментов (+14% за квартал и +70% в годовой динамике). В целом активность девелоперов пока что остается на прежнем уровне: за прошедшие 3 месяца на рынок вышло 5 новых проектов, что сопоставимо с I кв. 2022 года, когда в продажу поступили 4 новых проекта.

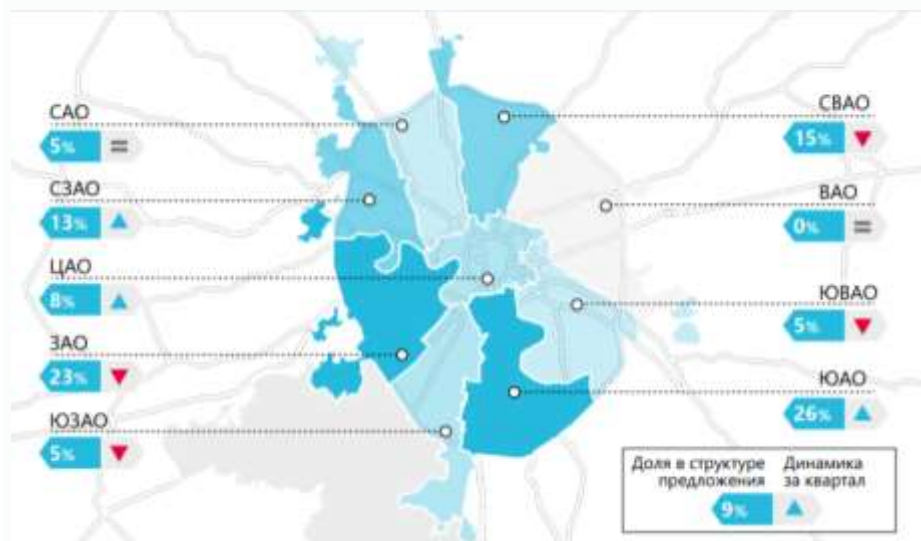
Рис. 4-1. Структура предложения

	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м ²	1%	10%	3%	0%	0%	0%
40–60 м ²	0%	9%	16%	3%	0%	0%
60–90 м ²	0%	0%	12%	18%	7%	0%
90–120 м ²	0%	0%	0%	3%	10%	2%
Более 120 м ²	0%	0%	0%	0%	1%	4%

Источник: NF Group Research, 2023

Однако за счет сохранения невысоких показателей спроса количество свободных лотов в новостройках постепенно приближается к максимальным значениям сегмента, которые фиксировались в начале 2018 года, – на уровне 17–19 тыс. шт. Наибольшая доля предложения (26% лотов) была сосредоточена в Южном АО, сместившем с лидирующей позиции Западный АО, где сосредоточено 23% от всех доступных квартир и апартаментов. С большим отставанием от двух лидеров в структуре предложения следует СевероВосточный АО с долей 15%. При этом по итогам I квартала 2023 г. каждый третий лот на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы предлагался покупателям с отделкой (чистовая и предчистовая); соответственно, на предложение без отделки пришлось 66%.

⁵ <https://www.metrium.ru/news/detail/itogi-i-kvartala-2022-na-rynke-premialnykh-i-elitnykh-novostroek-moskvy/>

Рис. 4-2. Структура предложения по округам


Цены

Снижение покупательской активности и существенно возросший объем предложения стали оказывать давление на цены. Последние полгода стоимость квадратного метра на первичном рынке практически не менялась: по итогам I квартала 2023 года показатель сохранился на уровне 485 тыс. руб. (-0,3% за квартал). При этом различные программы скидок от застройщиков по-прежнему не теряют своей актуальности. Среди таких акций можно выделить различные варианты рассрочки, ипотеку с субсидированной ставкой от застройщика и скидки, достигавшие в ряде проектов/лотов 35%. С их учетом средневзвешенная цена предложения составила 465 тыс. руб./м², что соотносится со значением I квартала 2022 года, когда стимулирующие акции еще не получили широкого распространения на рынке. Средневзвешенная цена квадратного метра в разбивке по административным округам изменилась неравномерно. Максимальное изменение было отмечено в Северном АО, где показатель за квартал снизился на 10% – до значения 512 тыс. руб./м².

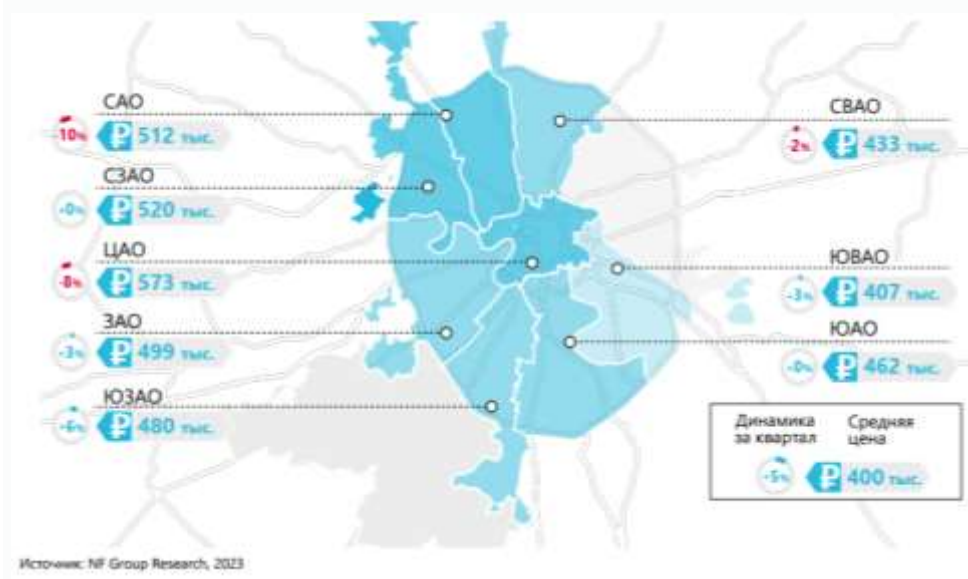
Рис. 4-3 Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./м²


Рис. 4-4 Динамика изменения предложения и средневзвешенной цены 1 м2

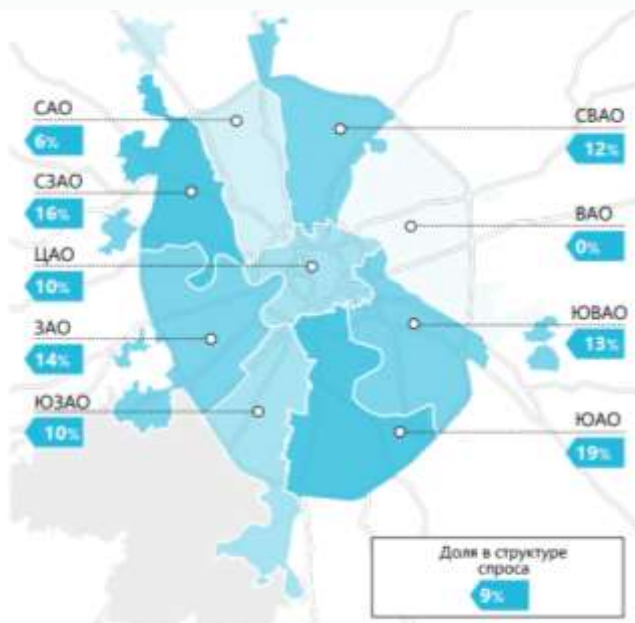

Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

На протяжении января – марта 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы было заключено порядка 2,6 тыс. сделок. Относительно предыдущего квартала спрос показал положительную динамику в размере 27%, однако по сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество реализованных лотов оказалось на 38% ниже. Интерес к новостройкам «подогревает» наличие стимулирующих акций от застройщиков, ипотечные условия: доля сделок в рамках ДДУ с использованием ипотечного кредитования остается на высоком уровне и по итогам I квартала составляет 57%. Лидерами по количеству реализованных лотов среди жилых комплексов стали ЖК PORTLAND, ЖК «Остров» и ЖК «Символ». Среди округов наиболее популярными в январе – марте оказались Южный АО (19%), Северо-Западный АО (16%) и Западный АО (14%): суммарно на них пришлась почти половина всех сделок.

Рис. 4-5 Динамика количества сделок, тыс. шт.


Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 4-6 Структура спроса


Источник: NF Group Research, 2023

4.3. Выводы и тенденции

- Продолжение роста объема предложения до 15,9 тыс. лотов (+14% за 3 месяца). Сокращение спроса на 38% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года:
- суммарно за I квартал 2023 г. было реализовано 2,6 тыс. квартир и апартаментов.
- Сохранение средневзвешенной цены квадратного метра на уровне 485 тыс. руб. (-0,3% за 3 месяца).

Рис. 4-7 Основные показатели

Предложение		
	Значение	Динамика*
Объем предложения, тыс. шт.	15,9	+14%
Объем предложения, млн м ²	1,079	+10%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	485,1	0%
Средняя площадь, м ²	68,1	-4%
Средняя стоимость, млн руб.	33,0	-4%
Спрос		
	Значение	Динамика**
Количество сделок, тыс. шт.	2,6	-38%
Объем сделок, млн м ²	0,17	-40%
Средневзвешенная цена 1 м ² , руб.	436,3	+3%
Средняя площадь сделки, м ²	65,0	-3%
Средний бюджет сделки, млн руб.	28,4	+1%

* I квартал 2023 г. / IV квартал 2022 г.
 ** I квартал 2023 г. / I квартал 2022 г.
 Источник: NF Group Research, 2023

Объем реализованного спроса показал положительную динамику относительно предыдущего квартала, однако пока рано говорить об оживлении первичного рынка: спад покупательской активности наблюдается как в годовом выражении (относительно I квартала 2022 г.), так и по сравнению с допандемийными периодами. Среди ключевых факторов, сдерживающих сейчас спрос в сегменте, – завышенный уровень цен, сформированный активным накопленным ростом показателей с конца 2020 года, и сохранение осторожности среди покупателей. Последние полгода стоимость квадратного метра в новостройках бизнес-класса Москвы остается практически стабильной, тем не менее не исключено, что мы еще можем увидеть отрицательную корректировку на рынке

Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного).
- Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

На рассматриваемом земельном участке расположен многоквартирный жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира.

5.1. Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к следующим выводам.

Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Рассматриваемый земельный участок расположен в жилом квартале.

Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок, отнесен к землям населенных пунктов. Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого, существует физическая возможность размещения на данном участке здания или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях, в частности строительство многоэтажного многоквартирного дома. Поэтому единственно финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанного объекта.

5.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (жилого дома):

- Снос строения;
- Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
- Реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии жилого здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос расположенного на участке строения не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные, конструкционные и экономические возможности.

Исходя из юридической правомочности, единственным возможным вариантом использования зданий/сооружений, расположенных на земельном участке, является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий/сооружений не проводился.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилого фонда в нежилой фонд производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Специалистам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под строительство многоэтажного многоквартирного дома, с расположенными в нем жилыми квартирами.



Раздел 6. Методика оценки

6.1. Основные этапы процесса оценки

Табл. 6-1. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Табл. 6-2. Анализ информации

1. Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
2. Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
3. Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
4. Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
5. Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

6.2. Основные понятия и терминология

Рыночная стоимость⁶ – 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 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.

⁶ ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.



Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Ликвидационная стоимость – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.14 ФСО-I).

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО-I).

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).

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).

Метод оценки – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.11 ФСО-I).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО-II).

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (МСО 2013).

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

Объекты-аналоги – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта оценки, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска



невозвращения вложенных средств. Наиболее эффективное использование – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Кадастровая стоимость – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании. Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

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

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной справедливой 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.

6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

6.3.1. Обзор подходов

Ст.1. ФСО – V "Подходы и методы оценки" определяет три подхода, из которых:

Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

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.

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.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.



Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рационально мыслящий покупатель не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с сопоставимой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа и устареваний) в совокупности с справедливой стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа и устареваний. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Zв/з \times (1 - Ифиз) \times (1 - Уфун) \times (1 - Уэ), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – стоимость прав на земельный участок;

Zв/з – затраты на воспроизводство или замещение объекта недвижимости без учета износа;

Ифиз – физический износ;

Уфун – функциональное устаревание;

Уэ – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и



достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.

Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.

Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.4. Выбор подходов и методов расчета

Учитывая специфику оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

В соответствии со ст. 27 ФСО-7:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Квартира в многоквартирном доме относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на оцениваемый объект (квартиру) из рыночной стоимости всего многоквартирного дома в целом может привести к существенным погрешностям.

Исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

В соответствии со ст. 22а ФСО-7 "сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений".

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

В соответствии со ст. 23а ФСО-7 "доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов".

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как "квартира для проживания", а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

По данным аналитиков ведущих риэлтерских компаний, основными мотивами покупки жилой недвижимости являются приобретение собственного жилья или улучшение жилищных условий. Приобретение жилой недвижимости для получения дохода от сдачи в аренду встречается достаточно редко. Существующий рынок аренды жилой недвижимости формируется во многом за счет "вынужденной" аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.).



Доходный подход уместен в том случае, когда на рынке существует инвестиционная мотивация, заключающаяся в приобретении или строительстве жилой недвижимости для последующей ее сдачи в аренду, с целью получения дохода, однако, данная мотивация на рынке отсутствует.

Косвенным, но достаточно убедительным фактом, подтверждающим эту информацию, является сравнительно низкая норма доходности жилой недвижимости. Согласно консультации со специалистами АН "Миэль-Недвижимость"⁷ доходность от сдачи в аренду жилой недвижимости составляет 4,0-6,0% годовых, что существенно ниже нормы доходности по вложениям в долгосрочные облигации РФ (долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ составляет 10,29% годовых).⁸

Объясняется это, по мнению оценщиков, тем, что принципиальным отличием жилой недвижимости от коммерческой является тот факт, что потенциальные арендаторы жилой недвижимости рассматривают, как правило, возможность аренды с целью собственного проживания, а не с целью получения дохода от коммерческой деятельности (как в случае с коммерческой недвижимостью). Отсюда следует, что:

- средняя арендная плата за объект жилой недвижимости ни в коем случае не должна превышать личный средний доход потенциального арендатора;
- сдача в аренду по величине личного дохода потенциального арендатора сравнима с заработной платой, т.е. не может являться способом накопления капитала, получения прибыли и т.п.;
- незначительные доходы от сдачи в аренду, сравнимые для арендодателей с доходами по зарплате позволяют отнести данный вид дохода к потребительским видам доходов и расходов физических лиц, тогда как справедливая стоимость прав собственности позволяет должна формироваться с учетом всех возможных факторов ценообразования.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, а также проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки оцениваемого объекта доходным подходом, оценщики приняли решение отказаться от применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

⁷ Источник информации: <http://www.miel.ru/lenta/detail/490/>; <http://www.rentagent.ru/news/4402/>; http://www.zya.ru/article/article_2536.asp.

⁸ Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr.

Раздел 7. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

7.1. Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых цен 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.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж

7.2. Выбор объектов-аналогов

Объектом оценки в данном случае является жилое помещение (квартира). Оценщиками был выбран сегмент рынка вторичного жилья, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка жилой недвижимости, оценщиками было выявлено несколько предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом. После проверки достоверности информации оценщики остановились на 4-х объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений жилой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным количественным показателем квартиры является ее общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Поправка на уторговывание

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Размер скидки определен в размере 0,93 (-7%), для квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м., группа «А». Для машино-места размер корректировки составляет 0,96 (-4%), группа «А».

Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир на 01.01.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.)



– коэффициенты паритета от цены реального предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка – соотношение цен сделок (рыночные цены) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели изначально договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена реального предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальными сроками реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену реального предложения, то его квартира "зависает". Без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в итоговых рекламных объявлениях сайтов торгует 30% предложенной изначально завышенной (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене).

На основании он-лайн опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Realty.ru**, прошедшего за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А-группа	Б-группа	В-группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

– нижняя граница – объекты, более удаленные от административного центра, окраинные.

– верхняя граница – объекты, приближенные к административному центру, в хороших технических условиях.

Примечание:

1. При дистанционном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

2. Анализ объявлений сайтов интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил наличие искажения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, цены ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающие к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и город-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломна, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки на прилегающих территориях;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Поправка на удаленность от станции метро

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 974-62-62; «Инком», тел. 974-00-00), оценщиком было выявлено, что разница около 10 минут между объектами сравнения влияет на стоимость в среднем на 3%. Проведя анализ указанного значения, можно сделать вывод, что поправка на удаленность квартиры от метро вносится только в случае, если разница во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом-аналогом и объектом оценки составляет более двух минут (к временным затратам меньше указанного времени рынок, по мнению оценщика, не чувствителен). Величина данной поправки составляет 0,3% за каждую минуту превышения времени, требуемого, для того чтобы добраться до объекта-аналога над временем, требуемым, для того чтобы добраться до объекта оценки. Не применялась.

Поправка на этаж

Поправка на этаж вносится, если объект-аналог, в отличие от объекта оценки (или наоборот), расположен на крайнем этаже: в результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что поправка для квартир, расположенных на первом этаже, составляет 10%, для квартир, расположенных на последнем этаже – 7%. Однако в современных домах поправка на последний этаж не вносится, поскольку в таких домах применяются современные строительные технологии, что позволяет компенсировать все неудобства, связанные с расположением квартиры на последнем этаже. Не применялась.

Поправка на общую площадь объекта

Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога на величину более 50 кв. м. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и в результате консультации с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости ("МИЭЛЬ", тел. 777-33-77, "МИАН", тел. 543-90-66, "ИНКОМ", тел. 363-10-10), было выявлено, что она составляет 2-4%. Применена в размере +2% по отношению к объекту аналогу №2 обладающему площадью на 52 кв.м. больше чем у объекта оценки.

Поправка на расположение окон

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор или на тихую улицу. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние - квартиры, чьи окна выходят на улицу, оживленную магистраль или неприглядные зоны (ветхие и заброшенные здания, свалки, промышленные зоны, строительные площадки). В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 1-4%.

Поправка на наличие балкона/лоджии

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что на стоимость квартиры влияет наличие или отсутствие летних помещений (балкон, лоджия, веранда), увеличивая или уменьшая потребительские свойства квартиры (количество летних помещений не имеет существенного значения для потенциального покупателя и, следовательно, не влияет на стоимость жилого помещения). По данным риэлторов наличие летних помещений увеличивает стоимость квартиры в среднем на 1-2%. Применена в размере -2% по отношению к объекту аналогу №2 на наличие террасы.

Корректировка на внутреннюю отделку⁹

Табл. 7-1. Стоимость ремонтных работ, руб./кв. м

	Объект-аналог → Объект оценки ↓	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Под чистовую отделку	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Улучшенная отделка	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки		0	-4 000	-4 800	-6 000	-8 000	-12 000	-16 000	-20 000	-28 000
Требуется косметический ремонт		4000	0	-800	-2 000	-4 000	-8 000	-12 000	-16 000	-24 000
Под чистовую отделку		4 800	800	0	-1 200	-3 200	-7 200	-11 200	-15 200	-23 200
Требуется легкий косметический ремонт		6 000	2 000	1 200	0	-2 000	-6 000	-10 000	-14 000	-22 000
Хорошее состояние		8 000	4 000	3 200	2 000	0	-4 000	-8 000	-12 000	-20 000
Проведен косметический ремонт		12 000	8 000	7 200	6 000	4 000	0	-4 000	-8 000	-16 000
Улучшенная отделка		16 000	12 000	11 200	10 000	8 000	4 000	0	-4 000	-12 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)		20 000	16 000	15 200	14 000	12 000	8 000	4 000	0	-8 000
Эксклюзивный евроремонт		От 28 000	20 000	23 200	22 000	20 000	16 000	12 000	8 000	0

Источник: данные участников рынка

⁹ <http://decoplus.ru> тел. 744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. 726-10-14 Александр, <http://remont-mytschi.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93, 8 - 903- 743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. 649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. 225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. 729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> 911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. 507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел.8 (909) 954-58-28, 741-94-84 Михаил

Табл. 7-2. Описание ремонтных работ

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется косметический ремонт	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещений включает в себя следующие работы: "штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется легкий косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне
Проведен косметический ремонт	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт — это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Источник: данные участников рынка

Табл. 7-3. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20	Москва, пер. Коробейников, д.1, стр.24		г. Москва, пер. Хилков, д. 1		Москва, пер. Молочный переулок, 2		Москва, пер. 2-й Зачатьевский, 11	
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/288549412/		https://www.cian.ru/sale/flat/288115455/		https://www.cian.ru/sale/flat/286138276/		https://www.cian.ru/sale/flat/287744316/	
Дата предложения		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки	
Телефон		8 985 450-42-95 Savoir Realty		8 916 359-06-45 Жанна Гончарова		8 985 001-73-73 NF Group - ex-Knight Frank Russia		8 910 443-69-36 Метриум- Премиум Городская недвижимость	
Цена квартиры, руб.		350 000 000		275 000 000		275 000 000		370 000 000	
Цена 1 кв.м. руб.		1 405 622		1 436 031		1 300 851		1 541 667	
Поправка на уторговывание		-7%		-7%		-7%		-7%	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
Местоположение	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры	0%	м. Парк Культуры	0%	м. Парк Культуры	0%	м. Парк Культуры	0%
Удаленность от станции метро, минут пешком	9	9	0%	6	-1%	10	0%	10	0,0%
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Монолит	0%	Монолит	0%
Этаж	5	2	0%	2	0%	3	0%	3	0%
Всего этажей в доме	6	6	0%	6	0%	7	0%	5	0%
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	197,0	249,0	2%	191,5	0%	211,4	0%	240,0	0%
Высота потолка, м.	3,00	3,00	0%	3,00	0%	3,00	0%	3,00	0%
Вид из окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	0%	Во двор	0%	Во двор и на улицу	0%	Во двор и на улицу	0%
Наличие балкона/лоджии	Нет	Терасса	-2%	Нет	0%	Нет	0%	Нет	0%
Состояние квартиры	Проведен эксклюзивный евроремонт	Проведен эксклюзивный евроремонт	0р.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0р.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0р.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0р.
Скорректированная стоимость квартиры, руб.		325 369 800		253 448 250		255 750 000		344 100 000	
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		1 306 706		1 323 490		1 209 792		1 433 750	
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.								1 318 435	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.								259 731 695	



Показатель	Объект оценки	Аналог №1			Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	г. Москва, пер. Коробейниково, д. 1	Москва, пер. Турчанинов, 6С2			Москва, Гагаринский пер., 24/7С2		Москва, 1-й Неопалимовский пер., 8		г. Москва, пер. Хилков, д. 5	
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/283375683/			https://www.cian.ru/sale/commercial/261807053/		https://www.cian.ru/sale/commercial/258453419/		https://www.cian.ru/sale/commercial/256252904/	
Дата предложения		Актуально на дату оценки			Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки	
Телефон		8 962 363-14-39, 8 966 063-03-37 Landmark real estate			8 906 762-21-57		8 968 050-85-73		8 964 766-15-94	
Цена машино-места, руб.		3 650 000			2 460 000		3 900 000		4 700 000	
Площадь машино-места, кв.м.	16,3 / 16,5	17,0			11,5		15,6		18,1	
Цена 1 кв.м. руб.		214 706			213 913		250 000		259 669	
Поправка на уторговывание		-4%			-4%		-4%		-4%	
Скорректированная цена, руб.		206 118			205 357		240 000		249 282	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	
Право собственности	Оформлено	Оформлено	0%	Оформлено	0%	Оформлено	0%	Оформлено	0%	
Местоположение	м. Парк Культуры	м. Парк Культуры	0%	м. Кропоткинская	0%	м. Парк Культуры	0%	м. Парк Культуры	0%	
Удаленность от станции метро, минут пешком	9	1	-2,4%	8	0,0%	12	0,9%	5	-1,2%	
Тип м/м	Подземный паркинг	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%	
Машино-место	1	1	0%	1	0%	1	0%	1	0%	
Скорректированная стоимость, руб.		201 171			205 357		242 160		246 290	
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.									223 745	
Рыночная стоимость машино-места площадью 16,3 кв.м составляет округленно, руб.									3 647 044	
Рыночная стоимость машино-места площадью 16,5 кв.м составляет округленно, руб.									3 691 793	

Источник: расчеты Оценщика

Раздел 8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости жилого помещения

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 8-1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход квартира	259 731 695	1,00	259 731 695
Сравнительный подход машино-место 45	3 647 044	1,00	3 647 044
Сравнительный подход машино-место 46	3 691 793	1,00	3 691 793
Доходный подход	Не применялся	–	–



Раздел 9. Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости (в соответствии с ст.7.14 ФСО-VI), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298) объекта оценки на дату оценки составляет:

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17.07.2023 г., составляет:

Квартира, расположенная по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20:

259 731 695 (Двести пятьдесят девять миллионов семьсот тридцать одна тысяча шестьсот девяносто пять) руб.

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45:

3 647 044 (Три миллиона шестьсот сорок семь тысяч сорок четыре) руб.с учётом НДС

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46:

3 691 793 (Три миллиона шестьсот девяносто одна тысяча семьсот девяносто три) руб.с учётом НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (см. ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Раздел 10. Декларация качества оценки

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

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

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 05.02.2007 г. №13-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные приказами №297, №298, №299, соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации "20" мая 2007 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. а также с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при соблюдении требования к независимости оценщика.

Генеральный директор

Оценщик



П.В. Дергачёв

И.К. Акмулина

Раздел 11. Список литературы

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

Свидетельства о государственной регистрации права;

Кадастровый паспорт помещения.

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ(ред. от 21.07.2014)"Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Методическая литература

- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, "Финансы и статистика", 2002.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, www.appraiser.ru.
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, www.appraiser.ru.

Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "ФОРПОСТ СОЛЮШНС".

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.



Раздел 12. Приложения

12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2023, поступившего на рассмотрение 13.07.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.07.2023г. № КУВИ-999/2023-760805			
Кадастровый номер:	77-01-0001053-1349		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0001053		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 20.22.03.2006 ГУП МосгорБТИ. Условный номер 77-77-23/005/2007-430		
Местоположение:	Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20		
Площадь, м ² :	197		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	174208077.12		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0001053-1029		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вагонного дома социального использования или вагонного 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:	Дергачев Павел Викторович		

полное наименование должности	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ УД М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Действителен с 17.01.2022 по 18.01.2023 </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.07.2023г. № КУВИ-999/2023-760803			
Кадастровый номер:		77:01/0001053/1349	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77/004-77/004/019/2015-518/2 16.03.2015 18:23:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.03.2015 18:23:55
	номер государственной регистрации:		77-77/004-77/004/019/2015-518/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.03.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама"
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 2824, введена 10.07.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭД М.П. Система «Электронный документооборот» Действителен с 17.01.2022 по 10.08.2023	

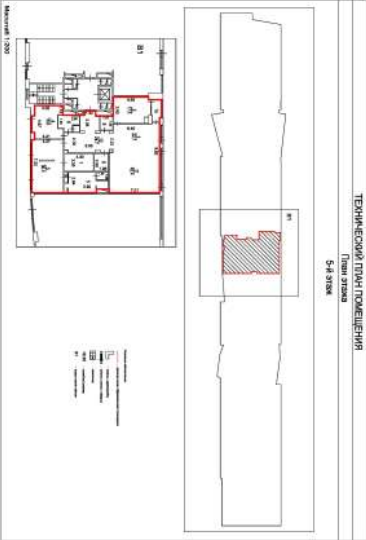


Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760805		Кадастровый номер: 77:01:0001053:1349	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

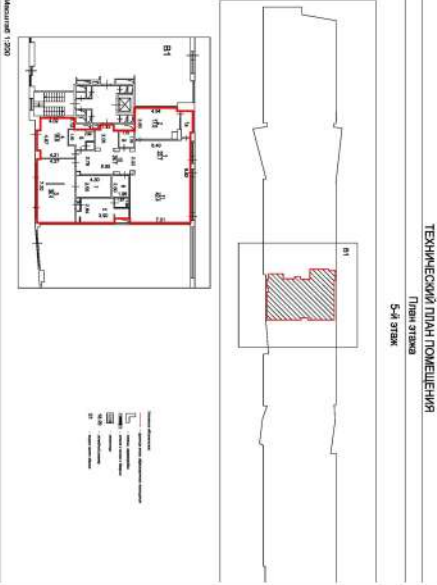
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760805			
Кадастровый номер: 77:01:0001053:1349		Номер этажа (этажей): 5	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	МП Сертификат: 2185018654692 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760805		Номер этажа (этажей): 5	
Кадастровый номер: 77:01:0001053:1349			



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
План этажа
5-й этаж

Масштаб 1

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p style="text-align: center;">МД</p> <p>Сертификат: 21855015455489202307090402307351152473 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2022, поступившего на рассмотрение 13.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760809			
Кадастровый номер:	77:01:0001053:3015		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-11/011/2007-708		
Местоположение:	г.МОСКВА, КОРОБЕЙНИКОВ ПЕР., дом 1		
Площадь, м2:	16,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	машино-место		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5269820,81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001053:1029		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дергачёв Павел Викторович		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	<p>М.П.</p> <p>Сертификат: 218501845546997444987030403307351157477</p> <p>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760809			
Кадастровый номер:		77:01:0001053:3015	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Панорама"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77/005-77/005/003/2015-893/2 18.03.2015 13:26:46
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.03.2015 13:26:47	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/003/2015-893/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.03.2015 по 31.07.2024 по 31.07.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент", ИНН: 7708554841	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, выдан 30.12.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 25.09.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама", выдан 21.05.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		



Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 3
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760809		
Кадастровый номер:		77:01:0001053:3015
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат 218501865469242887030490302381157473 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2022, поступившего на рассмотрение 13.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760810	
Кадастровый номер:	77:01:0001053:2945
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-11/011/2007-712
Местоположение:	г.МОСКВА, КОРОБЕЙНИКОВ ПЕР., дом 1
Площадь, м ² :	16,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	машино-место
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5334481,19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001053:1029
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Дергачёв Павел Викторович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	<p>Сертификат: 218501865469 МП Бюджетная Федеральная служба государственной р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760810			
Кадастровый номер:		77-01-0001053-2945	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Паворама"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77/005-77/005/003/2015-943/2 18.03.2015 13:30:11
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.03.2015 13:30:13
	номер государственной регистрации:		77-77/005-77/005/003/2015-943/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.03.2015 по 31.07.2024 по 31.07.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент", ИНН 7708554841
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, выдан 30.12.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 25.09.2014 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Паворама", выдан 21.05.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	<p>М.П.</p> <p>Служба технической поддержки</p> <p>Федеральное государственное учреждение "Служба технической поддержки"</p> <p>Действительно с 17.05.2012 по 18.05.2023</p>	

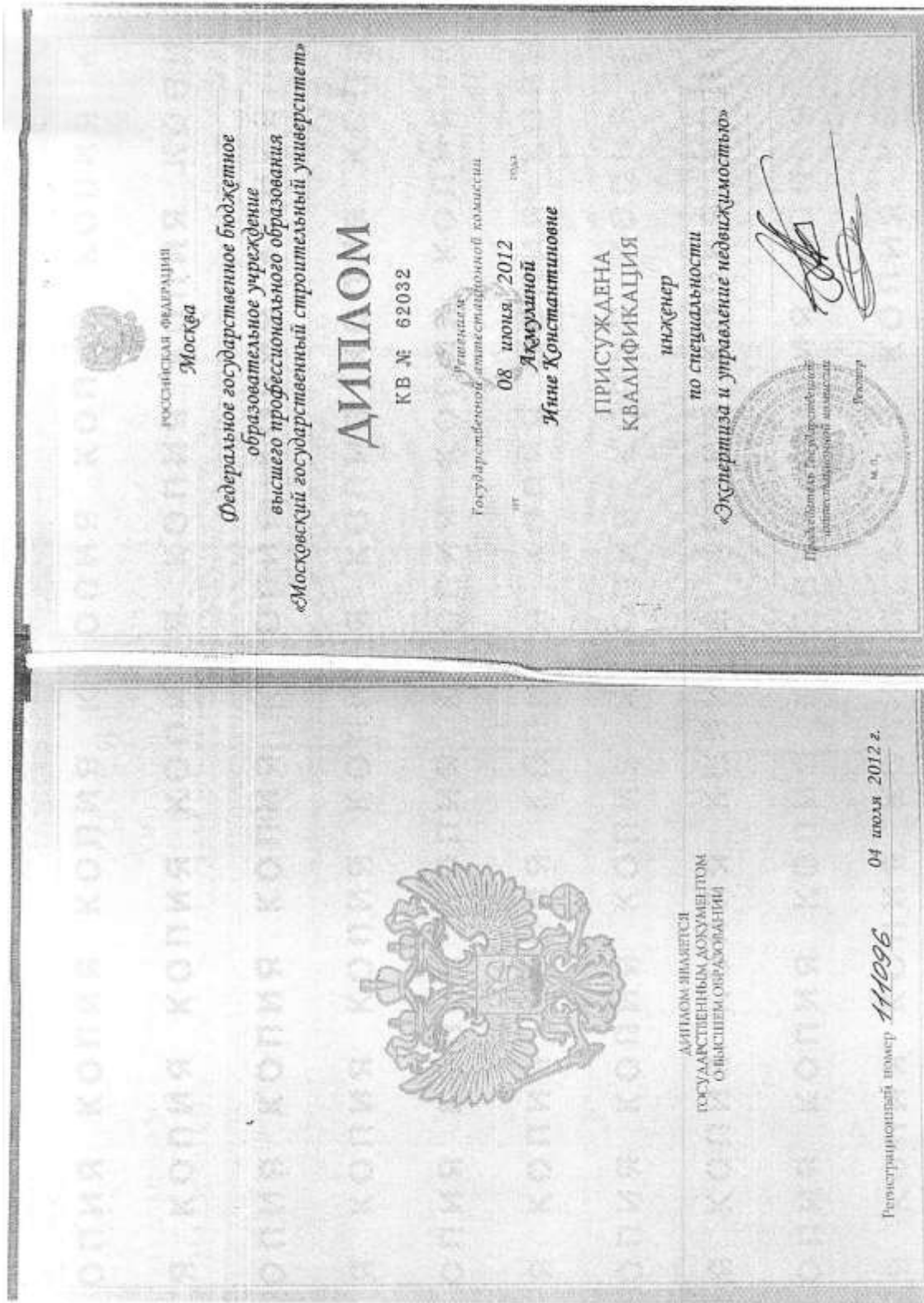


Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760810			
Кадастровый номер:		77:01:0001053:2945	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	<p>М.П.</p> <p>Безымянный сертификат электронной подписи</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	



12.2. Документы оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

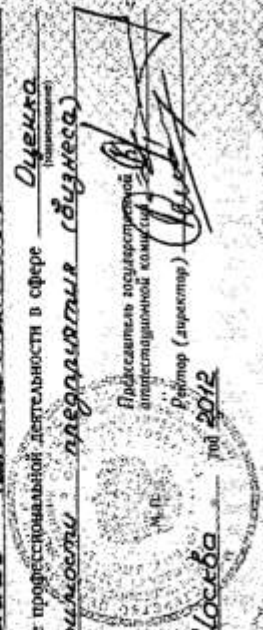
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 947555

Настоящий диплом выдан Аммуллиной
(фамилия, имя, отчество)
Цинке Константиновне
 в том, что он(а) с 1 октябр 2012 г. по 30 июня 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУБОУ ВПО
Московский государственный университет
федерального государственного профессионального образования
стартовый факультет
 по программе Оценка стоимости
(наименование программы переподготовки, учебно-наименование программы)
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Аммуллиной
(фамилия, имя, отчество)

Цинке Константиновне
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)



Генштаб, Москва, 2012 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Д - 169/12



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Акмулина Инна Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 770970532975

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

24 августа 2012 года, регистрационный № 008141

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002299 *



ПОЛИС №0991R/776/40898/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		19 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40898/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ахмулина Инна Константиновна Адрес регистрации или ИНН: 770970532975	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	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 с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - 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 срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Ахмулина Инна Константиновна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 	
	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027935-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

АО «ОЦЕНОЧНО-МОДЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР» № 13/02-027



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023474-2

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «02 » июля 20 24 г.

АО «СПДРОН», Москва, 3521 г. - 6 - ТЭ № 484



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027936-3

« 10 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21г. № 212

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24г.

АО «СПЭКОМ», Москва, 2021 г., бл. 13 № 484



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 220005-035-000129 от 29.09.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва ю/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Форпост Солюшнс» 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пер Колокольников, д. 10, помещ. 1(Ч) ИНН 7709911574 КПП: 770201001 ОГРН: 1127746719000 р/с: 40702810792000004991 Банк ГПБ (АО), г. Москва БИК 044525823 К/с: 30101810200000000823 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва тел. +7 (495) 1815588 info@vorposten.ru
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 300 000 000,00 (триста миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 58 000,00 (пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем безналичным платежом в срок до 10.10.2022г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.



	<p>5.5. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>5.6. Если договором предусмотрена рассрочка страховых взносов и внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 10 октября 2022 г. по 09 октября 2023 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. Полное оформлен Банновой О.И.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-13/510/21-с от 26.11.2021 г.



12.3. Копии материалов по объектам-аналогам

Объект аналог № 1 (определение рыночной стоимости квартиры):

<https://www.cian.ru/sale/flat/288549412/>

Объект: 7 лет, 1302 | 239 просмотров, 2 недели

4-комн. квартира, 249 м²

Москва ЦАО р-н Хамовники, пер. Хоробейников, 1/204 на карте

▲ Парк Культуры 4 мин | ▲ Парк Культуры 3 мин | ▲ Кропоткинская 11 мин

В избранное | Сравнить | Планровка | Фото

350 000 000 Р
Следить за изменением цены

Уценка от ИТБ со скидкой 2%

Цена за метр: 1 405 622 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа

+7 985 450-42-95
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить заявку, нажмете на «Написать»

Написать

Агентство недвижимости Savoir realty

ЖК «Страна» Квартиры в 5 мин. от Миткино. Скидка в ипотеку до 10%. Самые разные виды отделки от застройщика. Прямая продажа.

Level Баймаковская Качественный проект с акцентом на приватность. Скидка до 15% на индивидуальный тип квартир! +7 (495) 324-53-77

Телеман на Рокоссовского Квартиры бизнес-класса с выделенными парковками и легкой доступностью от метро со скидкой 25%. +7 (495) 325-09-64

Общая площадь: 249 м² | Жилая площадь: 148,7 м² | Площадь кухни: 15,2 м²

Этаж: 2 из 6

4-х комнатная квартира с террасой в клубном доме Crystal House. Планировка: кухня-гостиная с выходом на террасу, мастер-спальня со своим большим с/у и гардеробной, 2 спальни со своими с/у, которые легко преобразуются в кабинет/детскую. В отделке использовали ценные породы дерева, природный мрамор и натуральный гидроаллергенный текстиль. Установлена мебель из Италии, бытовая техника Gaggenau. Ванные комнаты укомплектованы сантехникой Fantina и Dornbracht. Окна всех спален выходят на Хоробейников переулоч. Особенностью является терраса, которая ориентирована в тихий благоустроенный двор.

Номер объекта: #1/538969/18411

Свернуть

Объект аналог № 2 (определение рыночной стоимости квартиры):

<https://www.cian.ru/sale/flat/288115455/>



Обновлено: 22 июля, 11:27 343 просмотра, 5 на карте

Создать

Уточнить цену

4-комн. квартира, 191,5 м² в ЖК «Парк Палас»

Москва, ЦАО р-н Хановники, пер. Желез. 1 На карте

Парк Культуры 6 мин. Космодемьянская 14 мин. Октябрьское 13 мин.

В избранное Сравнить Добавить в подборку Поделиться



Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
191,5 м ²	108 м ²	18 м ²
Этаж	Подъезд/этаж	
4 из 8	2009	

Продажа просторной и очень красивой 4х комнатной квартиры в ЖК Парк Палас. В квартире выполнен авторский ремонт с использованием натуральных материалов (керамоз, дерево), дорогих отделочных материалов от ведущих производителей, мебель и аксессуары от мировых дизайнеров. Комфортная планировка: просторная гостиная с выделенной кухонной зоной, две спальни со своими ванными комнатами и одна комната свободного назначения (спальня, детская, кабинет), гостевой санузел, гардеробная. Место в паркинге

Напишите автору

275 000 000 Р

Средняя за последние 12 месяцев

Ипотека от БТИ со скидкой 3%

Цена за метр 1 436 031 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека ипотека

+7 916 359-06-45

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агент
Жанна Гончарова

Level Студия
Сквозь 208 при оформлении в ипотеку! Апартаменты бизнес-класса на Борок д.м.р. от 7,5 млн руб.
102 кв.м. д.р.р. Аудит до 13.07.23. Подробности в личном кабинете

Квартал «Меридиан»
Старт продаж нового корпуса. Бизнес-класс от 4,3 млн Р. Выгода до 100 000 Р в месяц. Ипотека 0,11%
+7 (495) 989-23-26
Застройщик АО «СТЕДИОКОМФОРТ» (ИНН 50/070800389) ООО «ВОСТОК» (ИНН 50/070800389) ООО «СЭВЕР» (ИНН 50/070800389) ООО «СЮИ» (ИНН 50/070800389) ООО «СЭВЕР» (ИНН 50/070800389) ООО «СЮИ» (ИНН 50/070800389)

Брусика Парусный Квартал
Квартиры в бизнес от 4,7 млн руб. Ставка под ипотеку 4,4% годовых и 2 акции. Ипотека 0,1%
+7 (495) 023-66-58
Рекомендованная застройщик ООО «ВЕСТА» (ИНН 50/070800389) ООО «СЭВЕР» (ИНН 50/070800389) ООО «СЮИ» (ИНН 50/070800389) ООО «СЭВЕР» (ИНН 50/070800389) ООО «СЮИ» (ИНН 50/070800389)



Объект аналог № 3 (определение рыночной стоимости квартиры):

<https://www.cian.ru/sale/flat/286138276/>

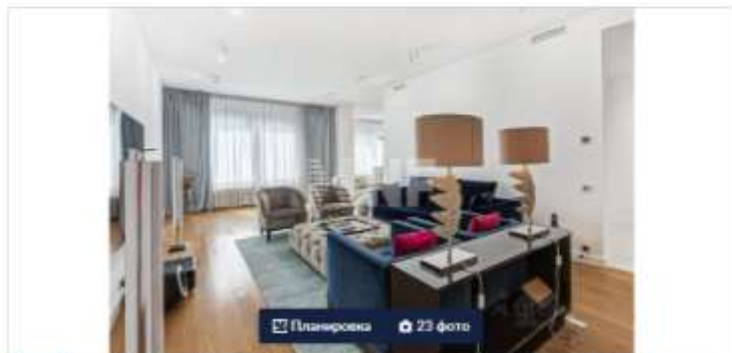
Объявлено 2 мая 2024 • 8 232 просмотра, 1 из закладок

4-комн. квартира, 211,4 м² в ЖК «Новая Остоженка»

Москва, ЦАО р-н Косынка, Молочный пер., 2 по карте

Парк Культуры + 10 мин. Парк Культуры - 3 мин.

8 изображений Сдать фото Показать



- Общая площадь: 211,4 м²
- Жилая площадь: 180 м²
- Площадь кухни: 20 м²
- Этаж: 3 из 7
- Подъезды: 2005

Лот: 42021. Эксклюзив NF Group. Предлагается квартира с новой отделкой в жилом комплексе "Новая Остоженка" в Молочном переулке.
 Планировка: гостиная-столовая, кухня, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня с санузлом с душевой кабиной, дополнительная спальня или кабинет, гостевой санузел с душевой кабиной, постирочная.
 Выполнена новая отделка (ремонт закончен в 2022 году, никто не жил), установлена необходимая мебель, пространства для хранения, встроенная кухня с бытовой техникой.
 Высота потолка: 3,2 м.
 Окна ориентированы на 2 стороны: в Молочный и Бутковский переулки.
 Есть машино-место в подземном паркинге.

Напишите автору

275 000 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека от БТИ со скидкой 3%

Цена за метр: 1 300 851 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

+7 985 001-73-73

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать



Агентство недвижимости

NF Group - ex Knight Frank Russia

Документы проверены

На ЦИАН

10 лет

Объекты в работе

452

Агент
Ксения Королькова

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Тинькофф



Брусника Подземный Квартал
 Квартиры в Бидеон от 4,7 млн руб.
 Оплата под ключом: 4 платежа сюда + 2
 ипотеки. Ипотека 0,9%
 +7 (495) 023-96-58

Резидентство и налоговый резидент РФ от 12345678910
 420005, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Малышева, стр.
 11, этаж: 27/02, ПД не выданы, Ипотека от ПАО «ИКСОСБСЮИ»
 ИКСОСБСЮИ (АО) (ИНН: 7603000000) (ОГРН: 7603000000)

Перейти на сайт

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 10 банков



Объект аналог № 4 (определение рыночной стоимости квартиры):

<https://www.cian.ru/sale/flat/287744316/>

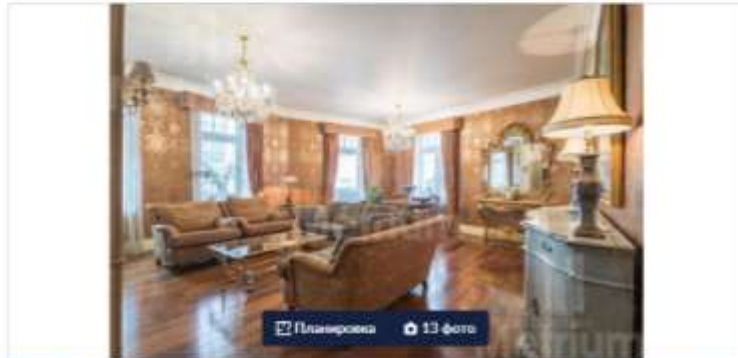
Обновлено: 31 мая, 14:50 | 131 просмотр, 4 в избранном

Р Планер

5-комн. квартира, 240 м² в ЖК «Особняк в Зачатьевском переулке»

Москва, ЦАО, р-н Канонники, 2-й Зачатьевский пер., 11 На карте
Парк Культуры, 20 мин | Кропоткинская, 30 мин | Парк Культуры, 3 мин

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать



Общая площадь: 240 м² | Площадь кухни: 125 м² | Этаж: 3 из 5

Лот: 22691 Предлагается прекрасная квартира в центре Москвы. Интерьер квартиры выполнен в классическом стиле с использованием качественных натуральных материалов. Квартира полностью укомплектована мебелью, оборудована современной бытовой техникой и готова к проживанию. Функциональная планировка включает в себя кухню-столовую, гостиную, 4 спальни со своими ванными комнатами, 2 гардеробные, гостевой санузел и постирочную. В доме огороженная территория, подземный паркинг, многоуровневая система охраны. Развитая инфраструктура центра Москвы: рестораны и магазины: Останкино, Арбата, образовательные учреждения, музеи и картинные галереи. В пешей доступности находится Кремль, Пречистенская набережная, станция метро "Кропоткинская", есть удобные выезды на Садовое, Бульварное кольцо

Свернуть

370 000 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека от БТИ со скидкой 3%

Цена за метр: 1 542 667 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 910 443-69-36

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
Митриум-Прямая Городская
недвижимость
Документы проверены

На сайте
7 лет

Объекты в работе
245

Кредит наличными
до 5 000 000 Р

ЖК «Новое Медведково»
Собственная инфраструктура. 8 км до станции метро «Медведково» на авто. Без первого взноса
+7 (495) 104-63-08

Дистрибуция ООО «Специализированный застройщик Славный застройщик» (ИНН 50/07/003294), г. Москва, ул. Братеевская, д. 4, этаж 5, пом. 38. Кредит предоставляется по ипотечной программе «Славный застройщик»

Перейти на сайт

Квартал «Ириновский»
Старт продаж нового корпуса. Бизнес-класс от 6.3 млн. Выход до 700 000 Р в месяц. Ипотека 0.11%
+7 (495) 984-23-26

Дистрибуция АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИТН-РОСТОВИЧ» (ИНН 60/07/003294), г. Москва, ул. Бутачинская, д. 1, этаж 5, пом. 38. Кредит предоставляется по ипотечной программе «ИТН-РОСТОВИЧ»



Объект аналог №1(определение рыночной стоимости машино-места)


<https://www.cian.ru/sale/commercial/283375683/>

Объявление: 3 нед, 10:34 • 77 просмотров, 1 просмотр

Машиноместо, 17 м²

Москва ЦАО р-н Химкинский лес: Тургеневск. БСЗ [На карте](#)
 Парк Культуры • 1 км • Кропоткинская • 13 мин • Октябрьская • 17 мин

В избранное • • Показать



7 фото

17 м² | Паркинг Подземный | Тип Машиноместо

Освещенный теплый чистый подземный паркинг. Удобный и безопасный въезд и выезд. Музыка играет в паркинге, все не столько хорошо и цивилизовано. Легко встает джип + мотоцикл и велосипед. Самое большое одиночное место на этаже. Собственник. Вся сумма в ДКП.

3 650 000 Р

[Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр 214 706 руб/м²

+7 962 363-14-39
+7 966 063-03-37

Номер только для звонков, сообщения не придет
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

агентство недвижимости
Landmark real estate
 Документы проверены

Получен **17 лет** | Объекты в работе **25**

Промышленные офисы B1 (СРП)
 Старый торговый Новый проект в бизнес-классе Пашковская район, Восточная район(СН, Склад до 15%
 1004792047, 119403, Москва, Митин Промышленн., д. 3, стр. 1, кв. 1, 1.0

Бизнес-центр Восток
 Офисы класса А от 142 кв.руб. 5 1 кв.м. в Восточный ад. Ресурсная ОН.
 +7 (495) 145 21 75

Бизнес-центр Восток, реконструкция и реставрация ООО «СД» (ИП) 40244004, ОГРН 1187764020007, 119403, Москва с. ад. Митин Парк культуры дом 142 этаж 3, нежилая комната 38.75 кв.м. (с/пос.). Подземный паркинг

[Позвоните нам](#)

Ретро в ЖК HIGH LIFE

Объект аналог №2(определение рыночной стоимости машино-места)


<https://www.cian.ru/sale/commercial/261807053/>

Объявление: 11 нед, 20:22 • 407 просмотров, 1 просмотр

Машиноместо, 11,5 м²

Москва ЦАО р-н Вязовый, Вязовый над. ЗИЛ702 [На карте](#)
 Кропоткинская • 3 км • Смоленская • 9 мин • Арбатская • 17 мин

В избранное • • Показать



4 фото

11,5 м² | Паркинг Подземный | Тип Машиноместо

Продается машиноместо площадью 11,5 кв.м. на подземном паркинге. Освещенная территория ЖК Вязовый Слобода с видеонаблюдением, выезд с Большого Вязовского переулка. Паркинг: неэкваторированный – лифт автоматизировано доставляет автомобиль на свое парковочное место. Доступ с ланшоу брама. В собственности, один владелец.

2 460 000 Р

[Следить за изменениями цены](#)

Цена за метр 213 913 руб/м²

+7 906 762-21-57

Номер только для звонков, сообщения не придет
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

[Написать](#)

Идентификационный ID 73673770

Продажа ретро в Ретро
 Продаются уникальные ретро автомобили для украшения бизнеса. При 100% гарантии от 5% Паркингов сайт

Промышленные офисы B1 (СРП)
 Старый торговый Новый проект в бизнес-классе Пашковская район, Восточная район(СН, Склад до 15%
 +7 (495) 145 21 75

Реконструкция и реставрация ООО «СД» (ИП) ОГРН 1187764020007, 119403, Москва, Митин Парк культуры ул. д.3, этаж 3 кв. 1, кв. 38. Промышленные офисы на этаже над домом, Ресурсная ОН, от 142 кв.м. (с/пос.). Подземный паркинг

[Позвоните нам](#)

Продажа ретро в Ретро
 Уникальные транспортные средства для украшения бизнеса. При 100% гарантии от 5%. Паркингов сайт
 +7 (495) 955-12-43



Объект аналог №3(определение рыночной стоимости машино-места)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/258453419/>


Объявлено 27 мая, 13:13 • 423 просмотра, 5 из записей

Машиноместо, 15,6 м²

Москва ЦАО р-н Хамовки 1-8 Неполовинский пер. 8 Москва

Парк Культуры • 13 мин. Охотинская • 13 мин. Косовая • 13 мин.

Выборки: Показать все



Площадь: 15,6 м² | Парковка: Подземная | Тип: Машиноместо

Предлагается в продаже машиноместо в подземном паркинге жилого дома на -2 этаже. Крупногабаритное здание, видеонаблюдение, отопление. Есть 4 места рядом.

3 900 000 Р. Следить за изменениями цены

Цена за метр: 250 000 Р/м²

+7 968 050-85-73

Минимум

История изменений: ID 3969172

Презентационная офисы B1 OPUS

Отделочные работы

Бизнес-центр Восток

Объект аналог №4(определение рыночной стоимости машино-места)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/256252904/>


Объявлено 29 мая, 11:07 • 234 просмотра, 0 из записей

Машиноместо, 18,1 м²

Москва ЦАО р-н Хамовки пер. Хульская 2 Москва

Парк Культуры • 3 мин. Кропоткинская • 13 мин. Охотинская • 13 мин.

Выборки: Показать все



Площадь: 18,1 м² | Парковка: Подземная | Тип: Машиноместо

Машиноместо в подземном паркинге жилого дома. Доступ круглосуточный.

4 700 000 Р. Следить за изменениями цены

Цена за метр: 259 670 Р/м²

+7 964 766-15-94

Минимум

История изменений: ID 54012

Презентационная офисы B1 OPUS

Презентационные офисы B1 OPUS

Бизнес-центр Восток