

## ОТЧЕТ № 9147

**об определении рыночной стоимости квартиры, общей площадью 36,1 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365, принадлежащей на праве собственности КБ "Унифин" АО, ИНН: 6312013912**

Дата составления – 23.06.2021 г.

23.06.2021 г.

**Представителю конкурсного управляющего  
Государственной корпорации "Агентство по  
страхованию вкладов"****Г-же Мантровой Анастасие Александровне****Уважаемая Анастасия Александровна!**

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке № 2021-6601/79 от 15.06.2021 г., заключенным между КБ "Унифин" АО и ООО "СТРЕМЛЕНИЕ", Оценщики произвели расчет рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 15.06.2021 г. (дата оценки).

**Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки, представлена далее:

**Табл. 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

Параметр	Значение параметра
Назначение	квартира
Общая площадь, кв. м	36,1
Адрес	г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365
Кадастровый номер	77:09:0005004:4512
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	6 363 750,00 <sup>1</sup>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости <sup>2</sup>	Не зарегистрировано
Собственник согласно правоудостоверяющей документации (на дату оценки)	Акционерное общество Коммерческий банк "Универсальные финансы", ИНН: 6312013912

**Источник: составлено Оценщиками**

Реквизиты правоудостоверяющих документов и подробное описание Объекта оценки представлено в п. 2 настоящего Отчета об оценке.

**Цель оценки**

Цель проведения оценки - определение рыночной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Предполагаемое использование результатов оценки - для последующей реализации имущества на торгах. Любое другое использование отчета (или его части) без письменного согласования с Исполнителем не допускается.

**Вид стоимости**

Вид стоимости – рыночная стоимость.

**Дата оценки**

Оценка проводится по состоянию на 15.06.2021 г.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Результаты расчета рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения:

- ✔ Сравнительный подход – 11 513 000 руб. (НДС не облагается)<sup>3</sup>;
- ✔ Затратный подход – обоснование отказа от использования;
- ✔ Доходный подход – обоснование отказа от использования.

Результат расчета стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета об оценке актуален и корректен при следующих допущениях:

<sup>1</sup> По данным Заказчика

<sup>2</sup> В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

<sup>3</sup> НДС не облагается в соответствии с пп. 10 п. 2 ст. 149 НК РФ

- ✔ В процессе подготовки отчета Оценщики исходят из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.
- ✔ В обязанности Оценщиков не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- ✔ Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных Оценщикам в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур Оценщики полагаются на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке.
- ✔ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ✔ От Оценщиков не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- ✔ Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки.
- ✔ На дату оценки в квартире имеется мебель и сантехническое оборудование. Однако, поскольку Объектом оценки в соответствии с заданием на оценку является недвижимое имущество - квартира, в рамках данного Отчета ее рыночная стоимость рассчитывается исходя из допущения о том, что она является свободной от мебели и техники.
- ✔ В ходе визуального осмотра, произведенного 21.06.2021 г., были выявлены незначительные повреждения отделки оцениваемой квартиры: трещина в потолочном покрытии, потертости и незначительные сколы покрытия стен в районе кухонной зоны. Оценщики предполагают, что вложения, требующиеся для ремонта указанных повреждений незначительные, и не окажут существенного влияния на общую стоимость объекта недвижимого имущества. В связи с вышеизложенным, Оценщики произвели расчет рыночной стоимости Объекта оценки исходя из состояния отделки "Простая отделка" (хорошее состояние).
- ✔ Иные специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.

### Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

**11 513 000**

**(Одиннадцать миллионов пятьсот тринадцать тысяч рублей)  
НДС не облагается,**

В том числе пообъектно:

**Табл. 1.1-1. Рыночная стоимость Объекта оценки**

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
жилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365	77:09:0005004:4512	36,1	318 914	11 512 795
<b>Итого, руб. с учетом округления</b>				<b>11 513 000</b>

**Источник: составлено Оценщиками**

Ограничением и пределом применения полученной итоговой стоимости результатов оценки является недействительность другого, кроме указанного в Задании на оценку, использования, полученного значения итоговой стоимости без письменного согласия Исполнителя.

### Заключительные комментарии

ООО "СТРЕМЛЕНИЕ" признательно Заказчику за возможность оказать услуги по оценке рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 15.06.2021 г.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Вы можете обратиться к специалистам нашей компании.

Заместитель Генерального директора

ООО "СТРЕМЛЕНИЕ"

\_\_\_\_\_ О.В. Куркова



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>8</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	9
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	12
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	12
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ .....	14
1.6. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	14
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	15
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	16
1.9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	18
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>21</b>
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....	21
2.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>30</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	30
3.2. ОБЗОР ЭКОНОМИКИ.....	30
3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	36
3.4. ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В Г. МОСКВЕ.....	38
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	44
3.6. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	44
3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ИХ АНАЛИЗ .....	49
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>53</b>
4.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	53
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	54
4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	54
<b>5. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>56</b>
5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	56
5.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....	69
<b>6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>70</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>71</b>
7.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	71
7.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....	84
7.3. СКРИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ ИЗ ИСТОЧНИКОВ СЕТИ ИНТЕРНЕТ .....	89
7.4. ИСТОЧНИКИ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	116

## ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Табл. 1.1-1. Рыночная стоимость Объекта оценки.....	4
Табл. 1.1-1. Основные факты и выводы .....	8
Табл. 1.3-1. Сведения о Заказчике (юридическое лицо).....	12
Табл. 1.4-1. Сведения об Оценщиках .....	13

Табл. 1.5-1 Сведения об Исполнителе.....	14
Табл. 1.9-1. План процесса оценки .....	18
Табл. 1.9-2. Анализ представленной Заказчиком информации.....	19
Табл. 2.1-1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....	21
Табл. 2.1-2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки .....	21
Табл. 2.1-3. Характеристика местоположения Объекта оценки .....	22
Табл. 2.3-1. Анализ наиболее эффективного использования.....	29
Табл. 3.2-1. Прогноз динамики ВВП, % .....	31
Табл. 3.2-2. Прогноз инфляции, %.....	32
Табл. 3.2-3. Средневзвешенные процентные ставки по выданным кредитными организациями кредитам и привлеченным депозитам, % годовых .....	34
Табл. 3.3-1. Основные экономические и социальные показатели Московского региона, январь-июль 2019 г.....	37
Табл. 3.3-2. Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Российской Федерации и Москвы, за январь-май 2019 г. (в % к январю-маю 2018 г.).....	38
Табл. 3.4-1. Наиболее благоприятные районы г. Москвы .....	41
Табл. 3.6-1. Цены на квартиры по типам домов г. Москва, руб./кв. м .....	45
Табл. 3.6-2. Цены на жилую недвижимость по комнатности г. Москва, руб./кв. м.....	46
Табл. 3.6-3. Прирост цен по округам г. Москва, руб./кв. м .....	46
Табл. 3.6-4. Средние цены на жилую недвижимость г. Москвы в Северном автономном округе и количество предложений на рынке в динамике с августа 2020 г. по февраль 2021 г. ....	47
Табл. 3.6-5. Данные по ценам предложений в районе расположения Объекта оценки .....	48
Табл. 3.6-6. Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции, сроки продажи, сроки ликвидности квартир .....	49
Табл. 3.7-1. Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость жилой недвижимости в г. Москве.	50
Табл. 4.3-1. Выводы Оценщика об использовании подходов при проведении оценки .....	54
Табл. 5.1-1. Описание объектов-аналогов.....	58
Табл. 5.1-2. Корректировка на материал стен дома .....	63
Табл. 5.1-3. Расчет корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии), % .....	64
Табл. 5.1-4. Коэффициенты для расчета корректировки на тип и количество санузлов.....	64
Табл. 5.1-5. Корректировка на тип и количество санузлов в квартире.....	64
Табл. 5.1-6. Корректировка на состояние (износ) внутренней отделки .....	65
Табл. 5.1-7. Коэффициенты для расчета корректировки на наличие встроенной техники и мебели .....	65
Табл. 5.1-8. Расчет корректировки на наличие встроенной техники и мебели .....	65
Табл. 5.1-9. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки .....	67
Табл. 5.2-1. Обоснование рыночной стоимости Объекта оценки .....	69
Табл. 5.2-1. Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. ....	70

#### **ПЕРЕЧЕНЬ РИСУНКОВ**

Рис. 2.1-1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москва .....	23
Рис. 2.1-2. Локальное местоположение Объекта оценки .....	23
Рис. 2.2-1. Прилегающая территория .....	25
Рис. 2.2-2. Прилегающая территория .....	25
Рис. 2.2-3. Прилегающая территория .....	25
Рис. 2.2-4. Адресный ориентир.....	25
Рис. 2.2-5. Вход в подъезд.....	25
Рис. 2.2-6. Входная дверь.....	25
Рис. 2.2-7. Помещение Объекта оценки.....	26
Рис. 2.2-8. Помещение Объекта оценки.....	26

Рис. 2.2-9. Помещение Объекта оценки.....	26
Рис. 2.2-10. Помещение Объекта оценки.....	26
Рис. 2.2-11. Помещение Объекта оценки.....	26
Рис. 2.2-12. Помещение Объекта оценки.....	26
Рис. 2.2-13. Помещение Объекта оценки.....	27
Рис. 2.2-14. Помещение Объекта оценки.....	27
Рис. 2.2-15. Помещение Объекта оценки.....	27
Рис. 2.2-16. Помещение Объекта оценки.....	27
Рис. 2.2-17. Помещение Объекта оценки.....	27
Рис. 2.2-18. Помещение Объекта оценки.....	27
Рис. 2.2-19. Помещение Объекта оценки.....	28
Рис. 2.2-20. Помещение Объекта оценки.....	28
Рис. 2.2-21. Помещение Объекта оценки.....	28
Рис. 2.2-22. Помещение Объекта оценки.....	28
Рис. 2.2-23. Вид из окна .....	28
Рис. 2.2-24. Вид из окна .....	28
Рис. 3.2-1. Темп прироста ВВП, в % к аналогичному периоду прошлого года .....	30
Рис. 3.2-2. Динамика индексов потребительских цен, в % к аналогичному периоду прошлого года .....	31
Рис. 3.2-3. Динамика индексов промышленного производства, в % к аналогичному периоду прошлого года.....	33
Рис. 3.2-4. Темпы прироста инвестиций в основной капитал, в % к аналогичному периоду предыдущего года.....	33
Рис. 3.2-5. Динамика средневзвешенных процентных ставок по кредитам и депозитам сроком более 3 лет, % годовых.....	34
Рис. 3.2-6. Динамика ставки рефинансирования, ключевой ставки и средневзвешенного значения доходности по ОФЗ, с марта 2018 по май 2021 гг., %.....	35
Рис. 3.2-7. Динамика курса рубля относительно доллара США, руб. среднее значение за период .....	36
Рис. 3.2-8. Темпы прироста реальных располагаемых денежных доходов населения, в % к аналогичному периоду предыдущего года.....	36
Рис. 3.4-1. Экологическая карта-рейтинг районов г. Москвы.....	40
Рис. 3.4-2. Карта наиболее экологически благоприятных районов г. Москвы.....	42
Рис. 3.4-3. Карта удовлетворительных по экологии районов г. Москвы.....	43
Рис. 3.4-4. Карта неблагоприятных районов г. Москвы .....	44
Рис. 3.6-1. Динамика средней взвешенной цены предложения по административным округам Москвы, 2020-21 год.	45
Рис. 5.1-1. Сроки ликвидности объектов жилой недвижимости .....	61
Рис. 5.1-2. Скидка на торг для жилой недвижимости г. Москвы .....	61
Рис. 5.1-3. Карта расположения оцениваемых квартир и объектов-аналогов относительно метро.....	62
Рис. 5.1-4. Коэффициенты для расчета корректировки на материал стен .....	63
Рис. 5.1-5. Коэффициенты для расчета корректировки на состояние (износ) внутренней отделки .....	65

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1-1. Основные факты и выводы

Наименование	Показатель
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления	№ 9147 от 23.06.2021 г.
Дата оценки	15.06.2021 г.
Основание для проведения оценки	Договор об оказании услуг по оценке № 2021-6601/79 от 15.06.2021 г. заключенный между КБ "Унифин" АО и ООО "СТРЕМЛЕНИЕ"
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объектом оценки является: ✦ жилое помещение, общей площадью 36,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365. Кадастровый номер: 77:09:0005004:4512
Кадастровый номер Объекта оценки	77:09:0005004:4512
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Наименование правообладателя Объекта оценки (собственник)	Акционерное общество Коммерческий банк "Универсальные финансы", ИНН: 6312013912, ОГРН: 1027739438649, дата присвоения: 23.10.2002 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.	6 363 750,00
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не используются
Результаты оценки с учетом округления:	
А) Затратный подход, руб.	Не применялся
Б) Сравнительный подход	11 513 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тринадцать тысяч рублей) НДС не облагается
В) Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с учетом округления	11 513 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тринадцать тысяч рублей) НДС не облагается
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ограничением и пределом применения полученной итоговой стоимости результатов оценки является недействительность другого, кроме указанного в Задании на оценку, использования, полученного значения итоговой стоимости без письменного согласия Исполнителя
Возможные границы интервала, в которых может находиться определяемая стоимость	Не приводятся в соответствии с Заданием на оценку Объекта оценки.

Источник: составлено Оценщиками

**Задание на оценку**

№ п/п	Параметр	Данные
1.	Объект оценки	<p>Помещение</p> <p>Назначение: жилое помещение</p> <p>Вид жилого помещения: квартира</p> <p>Кадастровый номер 77:09:0005004:4512</p> <p>Площадь: 36,1 кв.м</p> <p>Адрес: 125167, Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365</p>
2.	Права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 77:09:0005004:4512-77/009/2019-6 от 28.10.2019</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>Правообладатель: КБ «Унифин» АО, ОГРН 1027739197914, ИНН 6312013912, адрес регистрации: 127051, г. Москва, 1-й Колобовский переулок, д. 11</p>
3.	Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	6 363 750,00
4.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для последующей реализации имущества на торгах.
6.	Вид определяемой стоимости / формат представления итоговой стоимости	<p>6.1. Рыночная стоимость</p> <p>6.2. Итоговая величина стоимости Объекта оценки в обязательном порядке должна быть приведена в отчете об оценке в рублях Российской Федерации.</p> <p>6.3. Итоговая стоимость приводится в виде единой величины. Отсутствует необходимость отражения в отчете об оценке суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.</p> <p>6.4. Допускается округление по математическим правилам до целых значений.</p> <p>6.5. Иные расчетные величины, указанные в п. 9 ФСО № 7, не определяются.</p>
7.	Дата оценки	15 июня 2021 года
8.	Проведение осмотра	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>9.1. Общие допущения и ограничения</p> <p>9.1.1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.</p>

№ п/п	Параметр	Данные
		<p>9.1.2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>9.1.3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке.</p> <p>9.1.4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>9.1.5. От оценщика не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>9.1.6. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки.</p> <p>9.2. Специальные допущения и ограничения</p> <p>9.2.1. Специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.</p>
10.	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз	Необходимость привлечения отраслевых экспертов и (или) проведения специальных экспертиз (в т. ч. технологической, финансовой, пр.) отсутствует
11.	Обмен документами и информацией	<p>11.1. Информация, предоставленная Исполнителю на дату заключения Договора:</p> <p>11.1.1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках Объекта оценки, содержащая сведения о регистрации права собственности Банка (апрель 2021)</p> <p>11.1.2. Фотографии</p> <p>11.2. Документы и информация в электронном виде считаются направленными надлежащим образом, если они направлены</p>



№ п/п	Параметр	Данные
		<p>отправляющей Стороной по телекоммуникационным каналам связи только с соответствующего адреса электронной почты отправляющей Стороны, указанного в настоящем Задании на оценку, на адрес соответствующей электронной почты получающей Стороны, указанный в настоящем Задании на оценку.</p> <p>11.3. Документы и информация в электронном виде будут считаться переданными надлежащим образом, если передающая (отправляющая) Сторона предоставляет получающей Стороне доступ в защищенное облачное хранилище. При предоставлении доступа, пересылке, передаче на материальном носителе, совершении иных действий с документами и(или) базами данных в электронной форме передающая (отправляющая) Сторона обязуется обеспечить информационную безопасность передаваемых файлов, самостоятельно производить их проверку на наличие вредоносных программ.</p> <p>11.4. Для составления Отчета документы и информация должны быть предоставлены Исполнителю в бумажном виде и быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Заказчика.</p> <p>11.5. Электронные адреса Сторон для обмена документами и информацией в электронном виде:  11.5.1. Заказчик <a href="mailto:appraising@asv.org.ru">appraising@asv.org.ru</a>  11.5.2. Исполнитель: <a href="mailto:stocf@stocf.ru">stocf@stocf.ru</a></p>
12.	Срок оказания услуг	<p>12.1. Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel – 18.06.2021.</p> <p>12.2. Предоставление Заказчику окончательного Отчета – 23.06.2021.</p>

## ПОДПИСИ СТОРОН:

От Заказчика:

Представитель конкурсного управляющего  
КБ «Унифин» АО

От Исполнителя:

Заместитель генерального директора  
ООО «СТРЕМЛЕНИЕ»

\_\_\_\_\_ / А.А. Мантрова /  
м.п.

\_\_\_\_\_ / О.В. Куркова /  
м.п.

Источник: составлено Оценщиками по данным Договора № 2021-6601/79 об оказании услуг по оценке от 15.05.2021 г.

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Табл. 1.3-1. Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Наименование	Показатель
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество Коммерческий банк "Универсальные финансы", ИНН: 7706074977
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739197914
Дата присвоения ОГРН	16.09.2002 г.
Место нахождения юридического лица	127051, г. Москва, 1-й Колобовский переулок, д. 11

Источник: составлено Оценщиками

### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Руководителями проекта (Оценщиками, которые несут ответственность за отчет в целом) по определению рыночной стоимости Объекта оценки, являются Оценщики Гинда Н.О. и Дятлов Е.Г.

Сведения об Оценщиках приведены в Табл. 1.4-1. Другие специалисты для составления Отчета об оценке не привлекались.

Табл. 1.4-1. Сведения об оценщиках

№ п/п	ФИО	Должность	Местонахождение оценщика, телефонный номер и почта	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование	Страхование	Стаж работы
1	Дятлов Евгений Геннадьевич	Начальник Отдела оценки активов Управления оценки	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корпус 8 7 (495) 120-111-8 e.dyatlov@stocf.ru	№ 01532 от 26.03.2008 г., Ассоциация "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков", 119017, г. Москва, Малая Ордынка, д. 13, стр. 3	№ 007238-1 от 29.03.2018 г., "Оценка недвижимости"	Диплом о профессиональной переподготовке со специализацией "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 871525, рег. № 1374-6Д от 30.11.2006 г., выдан ГОУ ДПО "Межотраслевой институт повышения квалификации руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова" Свидетельство о повышении квалификации по программе "Оценка стоимости недвижимого имущества", рег. № 0003-СД от 06.03.2009 г., выдано Всемирным технологическим университетом (институтом) Свидетельство о повышении квалификации по программе "Оценочная деятельность", рег. № 0100 от 27.03.2013 г., выдано НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"	АО "АльфаСтрахование", 16 лет № 0991R/776/90169/20, срок действия с 10.11.2020 по 09.11.2021 гг., 35 000 000 рублей "	
2	Гинда Надежда Олеговна	Зам. начальника отдела, куратор проектов, оценщик I категории Отдела оценки активов Управления оценки	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корпус 8 7 (495) 120-111-8 n.ginda@stocf.ru	№ 02293 от 10.09.2014 г., Ассоциация "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков", 119017, г. Москва, Малая Ордынка, д. 13, стр. 3	№ 007239-1 от 29.03.2018 г., "Оценка недвижимости" №018013-2 от 29.06.2020 г., "Оценка движимого имущества"	Диплом о профессиональной переподготовке по программе "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия" ПП-I № 946515, рег. № 2440 от 15.12.2011 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга	АО "АльфаСтрахование", 9 лет № 0991R/776/90130/20, срок действия с 02.09.2020 по 01.09.2021 гг., 30 000 000 рублей	

Источник: составлено Оценщиками

## 1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Сведения об Исполнителе представлены в таблице:

**Табл. 1.5-1 Сведения об Исполнителе**

Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор (Исполнителе)	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "СТРЕМЛЕНИЕ" (ООО "СТРЕМЛЕНИЕ")
ИНН	7734215210
КПП	770701001
ОГРН	1027739184307
Дата присвоения ОГРН	12 сентября 2002 г.
Местонахождение организации	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корпус 8
Контактная информация юридического лица	8(495)120-111-8
Юридический Местоположение	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корпус 8
Почтовый Местоположение	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корпус 8
Сведения о включении в Единый Государственный реестр юридических лиц	Дата – 15.02.2000 г., регистрирующий орган - Государственное учреждение Московская регистрационная палата, номер - 094.100. Регистрирующий орган ИНМС РФ № 34 по Северо-Западному административному округу г. Москвы. Дата внесения записи в ЕГРЮЛ (присвоения ОГРН) 12.09.2002 г.
Банковские реквизиты	Р/с 4070281020000181291 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, кор/с 30101810145250000411 в Главном управлении Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва БИК 044525411
Страховой полис юридического лица	АО "АльфаСтрахование", полис страхования ответственности от 11 декабря 2020 г. № 0991R/776/90265/20 страховая сумма 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается 01.01.2021 г. и заканчивается 31.12.2021 г. <sup>1</sup>

**Источник: данные Договора на оценку**

## 1.6. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- В процессе подготовки отчета Оценщика исходят из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.
- В обязанности Оценщиков не входит юридическая экспертиза прав в отношении Объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных Оценщикам в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур Оценщики полагаются на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- От Оценщиков не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки.
- На дату оценки в квартире имеется мебель и сантехническое оборудование. Однако, поскольку Объектом оценки в соответствии с заданием на оценку является недвижимое имущество - квартира, в рамках данного Отчета ее рыночная стоимость рассчитывается исходя из допущения о том, что она является свободной от мебели и техники.

<sup>1</sup> Копии полисов страхования ответственности Исполнителя Приведены в Приложении №1 настоящего Отчета об оценке

- ✔ В ходе визуального осмотра, произведенного 21.06.2021 г., были выявлены незначительные повреждения отделки оцениваемой квартиры: трещина в потолочном покрытии, потертости и незначительные сколы покрытия стен в районе кухонной зоны. Оценщики предполагают, что вложения, требующиеся для ремонта указанных повреждений незначительные, и не окажут существенного влияния на общую стоимость объекта недвижимого имущества. В связи с вышеизложенным, Оценщики произвели расчет рыночной стоимости Объекта оценки исходя из состояния отделки "Простая отделка" (хорошее состояние).
- ✔ Иные специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.

### **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Оценщик обязан:

- ✔ быть членом одной из саморегулируемых организаций Оценщиков;
- ✔ соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой он является;

Оценщики, участвующие в составлении настоящего Отчета являются членами Ассоциации саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов – Оценщикиов", в связи с чем, в рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, а также стандарты Ассоциации саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-Оценщикиов":

- ✔ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- ✔ Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- ✔ Федеральный стандарт оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- ✔ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- ✔ основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007, утвержденный Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-Оценщикиов" Протокол №4 от 17.09.2007 г.;
- ✔ СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Правлением Ассоциации "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-Оценщикиов" Протокол №26 от 24.09.2015 г.;
- ✔ СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Правлением Ассоциации "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-Оценщикиов" Протокол №26 от 24.09.2015 г.;
- ✔ СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке", утвержденный Правлением Ассоциации "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-Оценщикиов" Протокол №98 от 28.12.2016 г.;
- ✔ СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости", утвержденный Правлением Ассоциации "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-Оценщикиов" Протокол №26 от 24.09.2015 г.;
- ✔ Правила деловой и профессиональной этики, утвержденные решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 18.07.2008 г. с утвержденными изменениями и дополнениями;

- ✔ Стандарты и правила оценочной деятельности "Оценка недвижимости", утвержденные решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 15.08.2008 г, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

## **1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ**

### **1.8.1. Рыночная стоимость**

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

Рыночная стоимость предполагает, что Объект оценки будет реализовываться на рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

### **1.8.2. Основные понятия, термины и сокращения**

#### **1.8.2.а. Оцениваемые права**

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости права собственности.

Статья 130 Гражданского кодекса РФ. Недвижимые вещи:

- ✔ К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ). К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Статья 209 Гражданского кодекса РФ. Содержание права собственности:

- ✔ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- ✔ Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- ✔ Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.



### 1.8.2.b. Понятия оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость объекта оценки	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
Виды стоимости объекта оценки	Перечень видов стоимости объекта оценки: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщики вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Итоговая величина стоимости	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод проведения оценки объекта оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Затраты на объект оценки	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
Срок экспозиции объекта оценки	Срок, рассчитываемый от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении оцениваемого объекта с объектами - аналогами объекта оценки.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиками в процессе оценки.
Объект - аналог объекта оценки	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Затраты на замещение объекта оценки	Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
Результат оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.
Балансовая стоимость (остаточная балансовая стоимость)	Стоимость, по которой имущество организации отражается в бухгалтерском балансе. Бухгалтерская стоимость актива равна затратам на приобретение (первоначальных или переоцененных с учетом изменения цен) этого актива за вычетом начисленной амортизации.
Аренда	По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.
Землепользователи	Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.
Землевладельцы	Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.
Земельный участок как объект земельных отношений	Часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.
Недвижимое имущество (недвижимость)	Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.
Совокупное устаревание	Уменьшение стоимости имущества, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального и экономического устаревания, или комбинации этих источников.

Понятие	Определение (трактовка)
Сооружения	Инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.
Улучшения	Все изменения, отличающие свободный и неосвоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования (здания, сооружения, благоустройства).
Стоимость строительства	Данный термин используется в литературе по строительству объектов недвижимости и является аналогичным термину затраты на воспроизводство/замещение используемому в оценке.
Безрисковая ставка	Ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям
Срок экспозиции объекта	Период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта до даты совершения сделки с ним.

**Источник: составлено Оценщиками**

### **1.8.2.с. Понятия оценки в соответствии стандартами саморегулируемой организации Оценщиков**

Понятие	Определение (трактовка)
Услуги по оценке	Весь процесс оценки или любая его часть, которая подразумевает установление величины стоимости объекта оценки. Итогом оказания услуг по оценке является итоговая оценка стоимости.

**Источник: составлено Оценщиками**

## **1.9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Последовательность проведения оценки основана на требованиях ФСО № 1 и включает в себя следующие этапы:

**Табл. 1.9-1. План процесса оценки**

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, 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 Отчета об оценке	Проведено

**Источник: составлено Оценщиками**

### **1.9.1. Анализ представленной Заказчиком информации**

Согласно ст. 13, 16, 19 ФСО-1 расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным, доходным, затратным подходом рекомендуется применять, когда существует достоверная и достаточная информация об оцениваемом объекте.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки, а также фотографий оцениваемого объекта.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке. Анализ представленной информации произведен в таблице далее.

**Табл. 1.9-2. Анализ представленной Заказчиком информации**

Наименование	Описание	Показатель
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах), в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (Выписка из ЕГРН, свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено. Оценщики предполагают получение всех правоустанавливающих документов, перечень которых приведен в п. 1.9.1.а
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, 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. Оценщики предполагают получение всех технических документов, перечень которых приведен в п. 1.9.1.а
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, 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 и других обременений (при их наличии).	Проведено в п. 2
Установление данных об имуществе не являющегося недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено Оценщики предполагают, что имущество, не являющееся недвижимым, отсутствует (см. п. 2)

**Источник: составлено Оценщиками**

### **1.9.1.а. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики**

- ✔ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/389652262 от 24.04.2021 г.;
- ✔ Акт осмотра от 21.06.2021 г.

### **1.9.1.б. Выводы**

На основании анализа предоставленных документов Оценщики сделали вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиками информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- ✔ состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- ✔ глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- ✔ Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиками методов оценки, Оценщики считают собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

### **1.9.1.с. Допущения к источникам информации, использованным в Отчете**

В рамках настоящего Отчета Оценщики не проводили экспертизы полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщики не располагают данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеют необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражают какого-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщиков информации или ее отсутствия расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков.
5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
6. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики представлен в п. 1.9.1.а. Далее приводится описание Объекта оценки.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки приведена в таблице далее:

**Табл. 2.1-1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

Параметр	Значение параметра
Назначение	квартира
Общая площадь, кв. м, в том числе:	36,1
Адрес	г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365
Кадастровый номер оцениваемого объекта	77:09:0005004:4512
Собственник согласно правоудостоверяющей документации (на дату оценки)	Акционерное общество Коммерческий банк "Универсальные финансы", ИНН: 6312013912, ОГРН: 1027739197914, дата присвоения: 16.09.2002 г.
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	6 363 750,00
Коммуникации	подключен к электросети (осуществлена разводка электропроводки, установлены счетчики учета электроэнергии) подключен к всесезонному водопроводу (осуществлена разводка труб водоснабжения) подключен к центральному отоплению (осуществлена разводка труб для теплоносителя и установлены радиаторы отопления) подключен к центральной системе водоснабжения подключен к канализационной сети (осуществлена разводка канализационных труб)

**Источник: составлено Оценщиками**

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта, а так же имущественные права и наличие обременений, связанных с ним, составленное на основании анализа документации, предоставленной Заказчиком (см. п. 7.2), приведено далее в Табл. 2.1-2.

**Табл. 2.1-2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки**

Параметр	Значение параметра
Назначение	квартира
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	6 363 750,00
Кадастровая стоимость по данным Росреестр, руб.	6 608 820,50
Общая площадь, кв. м, в том числе:	36,1
Комнатность	нет данных
Тип и количество санузлов	совмещенный
Наличие/отсутствие летних помещений	есть
Материал стен	кирпич
Материал перекрытий	железобетонные
Материал окон	пластиковые стеклопакеты
Наличие каркаса	нет данных
Год постройки	1965 г. <sup>5</sup>
Этажность (без учета подземных этажей)	9
Подземные этажи	1
Этаж расположения Объекта оценки	9
Коммуникации	подключен к электросети (осуществлена разводка электропроводки, установлены счетчики учета электроэнергии) подключен к всесезонному водопроводу (осуществлена разводка труб водоснабжения) подключен к центральному отоплению (осуществлена разводка труб для теплоносителя и установлены радиаторы отопления) подключен к центральной системе водоснабжения подключен к канализационной сети (осуществлена разводка канализационных труб)
Высота потолка, м	нет данных
Состояние отделки	простая отделка
Состояние имущества	хорошее
Наличие мебели	есть (в соответствии с Задаaniem на оценку, Объектом оценки является недвижимое имущество - квартира. В связи с чем, расчет рыночной стоимости мебели, находящейся в указанной квартире на дату оценки, в рамках данного Отчета производиться не будет)
Сведения о капитальных ремонтах/реконструкциях на дату оценки	здание построено в 1965 году, данные о капитальном ремонте или реконструкции отсутствуют
Наличие поэтажного плана/эксplanации	нет
Кадастровый номер оцениваемого объекта	77:09:0005004:4512

<sup>5</sup> Техническая информация о годе постройки, материале стен дома, этажности и пр. указана согласно данным интернет-сайтов "ДОМ.МИНЖКХ" ( <https://dom.mingkh.ru/>) и " Flatinfo.ru"( <https://flatinfo.ru/>)

Параметр	Значение параметра
Адрес	г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/389652262 от 24.04.2021 г.
Вид права	Право собственности
Номер/дата регистрации	№ 77:09:0005004:4512-77/009/2019-6 от 28.10.2019 г.
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Собственник согласно правоудостоверяющей документации (на дату оценки)	Акционерное общество Коммерческий банк "Универсальные финансы", ИНН: 6312013912, ОГРН: 1027739197914, дата присвоения: 16.09.2002 г.
Разрешенное использование	жилое помещение
Текущее использование на дату оценки	в качестве объекта жилого назначения
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	оцениваемое помещение располагается на 9 этаже многоквартирного жилого дома и используется в качестве объекта жилой недвижимости. Состояние внутренней отделки помещения характеризуется как хорошее (простая отделка)

**Источник: составлено Оценщиками по данным Заказчика и данным Росреестр (<https://rosreestr.ru>)**

На основании анализа предоставленной Заказчиком документации (см. перечень в п. 1.9.1.а) было установлено, что назначение Объекта оценки используется в качестве объекта жилого назначения.

### 2.1.1. Характеристика местоположения Объекта оценки

Характеристика месторасположения и окружения Объекта оценки представлена далее в Табл. 2.1-3.

**Табл. 2.1-3. Характеристика местоположения Объекта оценки**

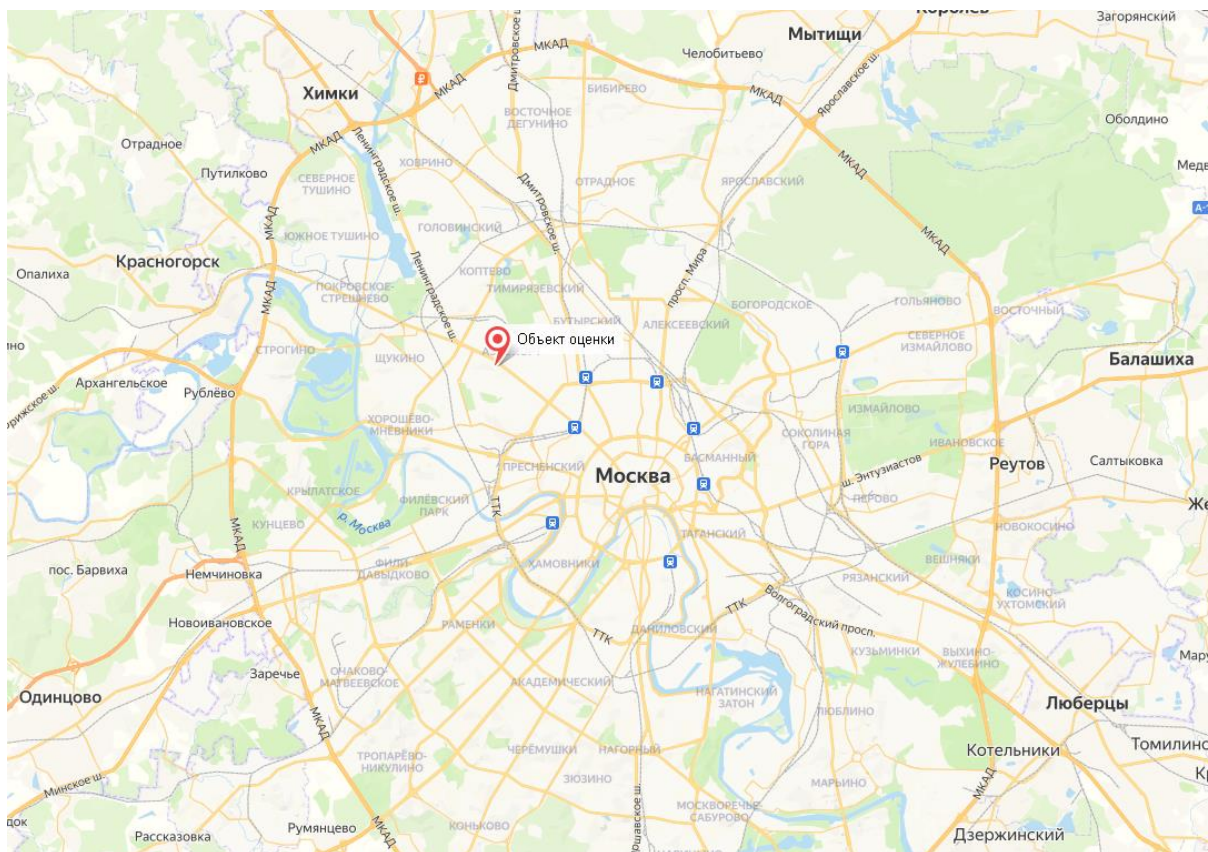
Показатель	Характеристика	Источник
Адрес Объекта оценки	г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365	В соответствии с предоставленными документами
Административный округ	САО	<a href="http://mosopen.ru/regions">http://mosopen.ru/regions</a>
Район	Хорошевский	<a href="http://mosopen.ru/regions">http://mosopen.ru/regions</a>
Ближайшая станция метро	Аэропорт	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Удаленность от станции метро	7	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Экологическая обстановка в районе	относительно благоприятная	<a href="https://greenologia.ru/eko-problemy/goroda/naberezhnye-chelny.html">https://greenologia.ru/eko-problemy/goroda/naberezhnye-chelny.html</a>
Интенсивность движения транспорта мимо дома	средняя	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Интенсивность пешеходных потоков	средняя	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Ближайшая транспортная магистраль	Ленинградский проспект	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Удаленность от транспортной магистрали	200 м	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Окружающая застройка	многоквартирные жилые дома и общественные здания	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Состояние прилегающей территории	хорошее	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	хорошая, инфраструктура развита	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	отсутствуют	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Прочие особенности местоположения	не выявлены	сайт "Яндекс.Карты", <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>

**Источник: составлено Оценщиками**

Карты расположения Объекта оценки приведены далее на Рис. 2.1-1 - Рис. 2.1-2.

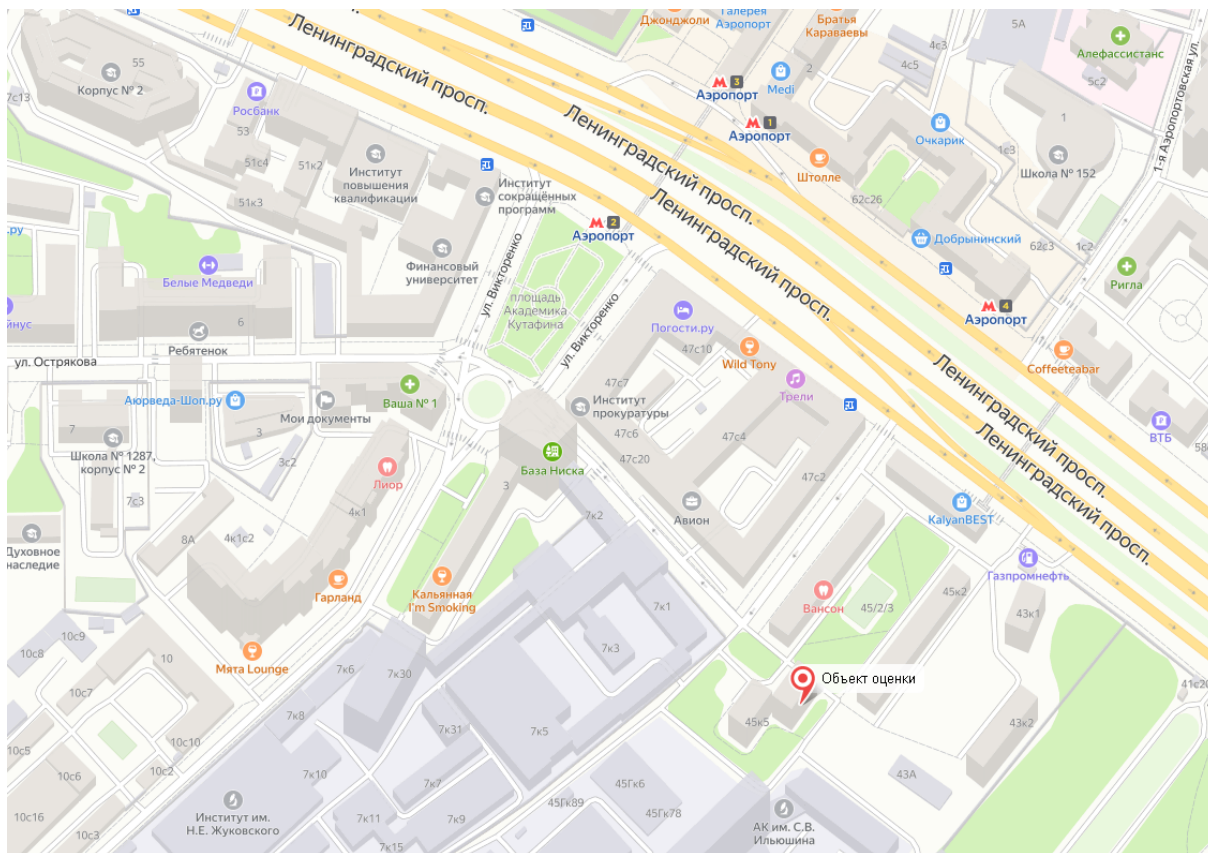


**Рис. 2.1-1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москва**



Источник: составлено Оценщиками по данным <https://maps.yandex.ru>

**Рис. 2.1-2. Локальное местоположение Объекта оценки**



Источник: составлено Оценщиками по данным <https://maps.yandex.ru>

## **2.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с п.5 ФСО №7 "При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости Оценщик или его представитель проводит осмотр Объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное".

Осмотр Объекта оценки был проведен 21.06.2021 г. сотрудником ООО "СТРЕМЛЕНИЕ", представителем Исполнителя. Данные о представителе представлены в акте осмотра (см. п. 7.2). К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке указанный сотрудник не привлекался.

Фотографии Объекта оценки представлены на рисунках далее.



**Рис. 2.2-1. Прилегающая территория**



**Рис. 2.2-2. Прилегающая территория**



**Рис. 2.2-3. Прилегающая территория**



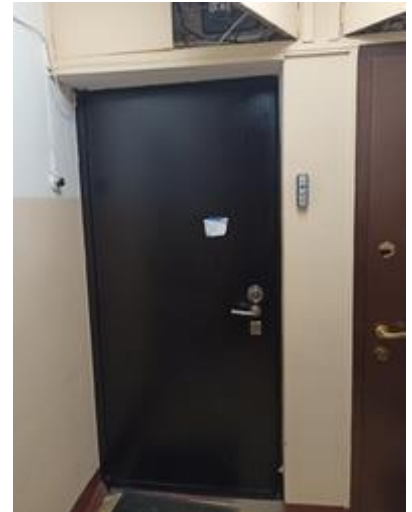
**Рис. 2.2-4. Адресный ориентир**



**Рис. 2.2-5. Вход в подъезд**



**Рис. 2.2-6. Входная дверь**



**Рис. 2.2-7. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-8. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-9. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-10. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-11. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-12. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-13. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-14. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-15. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-16. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-17. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-18. Помещение Объекта оценки**





**Рис. 2.2-19. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-20. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-21. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-22. Помещение Объекта оценки**



**Рис. 2.2-23. Вид из окна**



**Рис. 2.2-24. Вид из окна**





### 2.3. 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- ▶ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ▶ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений;
- ▶ быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ▶ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

С учетом цели проведения настоящей оценки - для последующей реализации имущества на торгах, определение рыночной стоимости Объекта оценки должно происходить исходя из характера его текущего использования и фактического состояния.

Согласно правоудостоверяющей документации Объект оценки используется в качестве объекта жилой недвижимости.

**Табл. 2.3-1. Анализ наиболее эффективного использования**

Объект оценки	Физическая возможность	Юридическая допустимость	Финансовая целесообразность и максимальная эффективность
Квартира	Объект недвижимости в составе Объекта оценки представляют собой квартиру, расположенную на девятом этаже. Согласно выписке ЕГРН оцениваемая квартира расположена в многоквартирном жилом доме. Дом является объектом капитального строительства. Использование квартир в качестве иного назначения теоретически возможно.	В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.	Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объектов представляется. Оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости и локальное расположение квартир в многоквартирном доме, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее назначение (использование) в качестве объектов жилой недвижимости - квартир.

**Источник: составлено Оценщиками**

#### **Вывод:**

При рассмотрении вариантов различного использования Объекта оценки, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве объекта жилой недвижимости.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

#### 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Политические факторы (факторы состояния политической обстановки в России), влияющие на рынок оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки: санкции со стороны США и европейских стран, высокий курс доллара и евро, уход с рынка импортной потребительской продукции. Данные факторы находят отражение в социально экономической обстановке.

Далее приводится анализ влияния социально-экономических факторов на рынок оцениваемого объекта.

#### 3.2. ОБЗОР ЭКОНОМИКИ

##### 3.2.1. Характеристика экономики

Экономику страны характеризуют такие показатели, как:

- ▼ изменение валового внутреннего продукта;
- ▼ уровень инфляции;
- ▼ темпы роста промышленного производства;
- ▼ изменение объема инвестиций в основной капитал;
- ▼ средневзвешенные банковские процентные ставки;
- ▼ ставка рефинансирования;
- ▼ курсы валют;
- ▼ ставки доходности по государственным ценным бумагам.

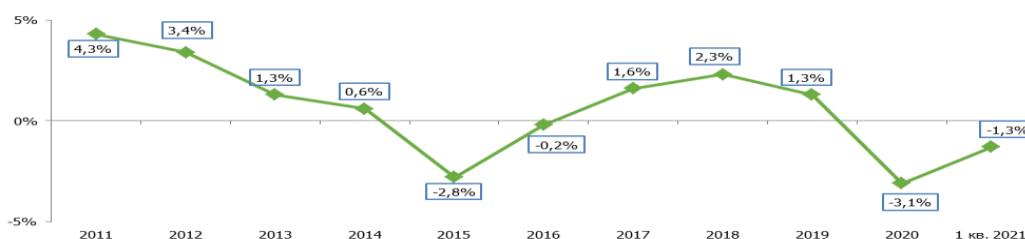
Данный перечень индикаторов не является исчерпывающим, но они позволяют дать полную картину экономической ситуации в стране и обозначить перспективы экономического развития. Далее в обзоре экономики Российской Федерации приведены и проанализированы ретроспективные значения указанных показателей, данные по состоянию на дату оценки. Также по ряду показателей представлены прогнозные значения.

Обзор экономики составлен на основе статистики, аналитических материалов и прогнозов Центрального банка РФ, Минэкономразвития РФ, Федеральной службы государственной статистики и других источников.

##### 3.2.1.а. Валовой внутренний продукт

На рисунке ниже приведены темпы прироста ВВП за период 2011 – 1 кв. 2021 гг.

Рис. 3.2-1. Темп прироста ВВП, в % к аналогичному периоду прошлого года



Источник: составлено Оценщиком на основе данных Росстат<sup>6</sup>; Министерства экономического развития РФ<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Федеральная служба государственной статистики (далее – Росстат): [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

По итогам 1 кв. 2021 г. снижение ВВП замедлилось до -1,3 %. Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

Прогноз ВВП России по данным из различных источников на период 2021-2023 гг. представлен в таблице ниже.

**Табл. 3.2-1. Прогноз динамики ВВП, %**

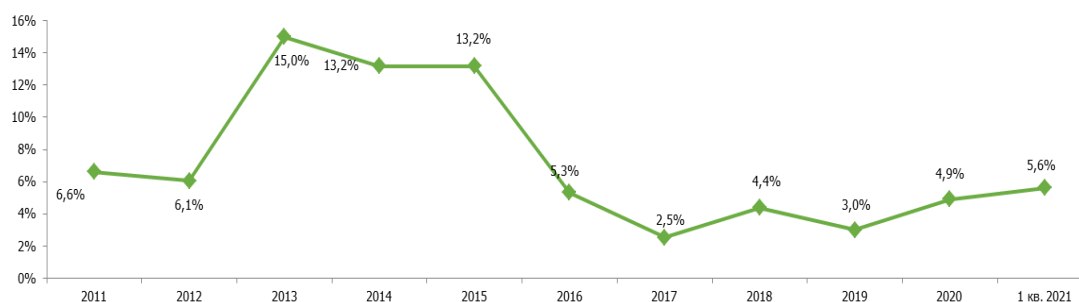
Источник	2021	2022	2023
ЦБ	3,0-4,0	2,5-3,5	2,0-3,0
МинФин	3,3	3,4	3,0
Минэконом	2,9	3,2	3,0
Институт "Центр развития" (НИУ ВШЭ)	3,1	2,4	2,3

Источник: составлено Оценщиком по данным: [cbr.ru](http://cbr.ru); [minfin.gov.ru](http://minfin.gov.ru); [economy.gov.ru](http://economy.gov.ru); [dcenter.hse.ru](http://dcenter.hse.ru)

### 3.2.1.в. Инфляция

Динамика индексов потребительских цен за период 2011 – 1 кв. 2021 гг. представлена на рисунке ниже.

**Рис. 3.2-2. Динамика индексов потребительских цен, в % к аналогичному периоду прошлого года**



Источник: составлено Оценщиком на основе данных Росстат<sup>8</sup>

Годовая инфляция составила 5,6%, что указывает на более высокую траекторию роста цен в 1 квартале текущего года. Приросты цен на основные группы товаров и услуг, в том числе показатели более устойчивой ценовой динамики, в январе и феврале превышали 4% в аннуализированном выражении. Годовые показатели устойчивой ценовой динамики также продолжили повышаться.

В таблице ниже представлен прогноз инфляции в России на период 2021-2050 гг.

<sup>7</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

<sup>8</sup> Росстат: [https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d02/247.htm](https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/247.htm)

**Табл. 3.2-2. Прогноз инфляции, %**

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Инфляция, %	4,81	3,44	3,76	3,84	3,87	3,92	3,93	3,94	3,95	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94	3,94
Инфляция, долл. США	3,32	2,88	2,80	2,82	2,82	2,80	2,77	2,73	2,70	2,69	2,69	2,69	2,69	2,69	2,69	2,69	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67

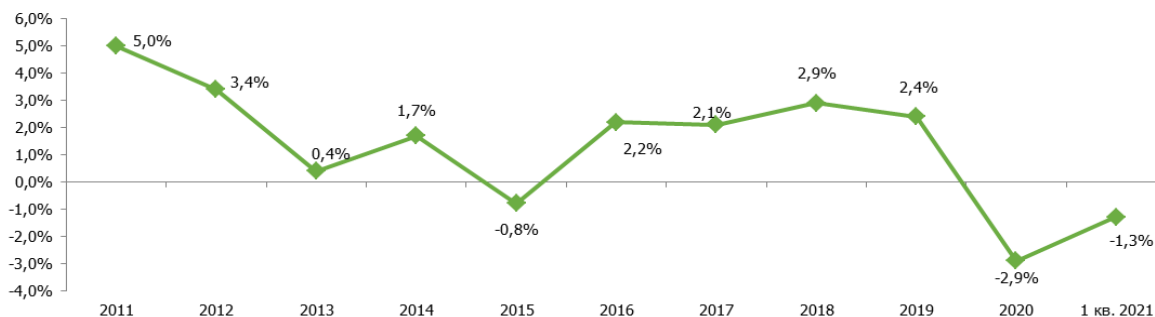
**Источник: составлено Оценщиком по данным "Oxford economics" от 26.03.2021 г.**

Согласно данным таблице выше уровень инфляции в России на протяжении 2021-2050 гг. будет находиться в среднем за весь рассматриваемый период на уровне 3,94 %.

### 3.2.1.с. Промышленное производство

На рисунке ниже представлена динамика объема промышленного производства за период 2011 – 1 кв. 2021 гг.

**Рис. 3.2-3. Динамика индексов промышленного производства, в % к аналогичному периоду прошлого года**



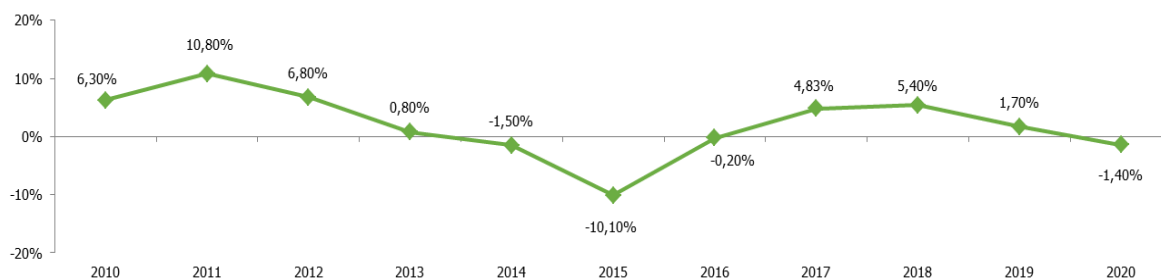
**Источник: составлено Оценщиком на основе данных Росстат<sup>1</sup>**

Индекс промышленного производства в 1 кв. 2021 г. по сравнению с 1 кв. 2020 г. составил 98,7 %. В 1 кв. 2021 г. добыча полезных ископаемых сократилась на 7,3 % в годовом выражении, производство в обрабатывающих отраслях выросло на 0,9 %, в секторе тепло- и газоснабжения рост составил 9,6 %. В отрасли водоснабжения, водоотведения, утилизации отходов и ликвидации загрязнений производство за квартал выросло на 11,9 %<sup>2</sup>.

### 3.2.1.d. Инвестиции

Динамика инвестиций в основной капитал за период 2010 – 2020 гг. представлена на Рис. 3.2-4.

**Рис. 3.2-4. Темпы прироста инвестиций в основной капитал, в % к аналогичному периоду предыдущего года**



**Источник: составлено Оценщиком на основе данных Росстат**

Инвестиции в основной капитал в России за 2020 г. снизились на 1,4 % по сравнению с прошлым годом.

### 3.2.1.e. Основные индикаторы финансового рынка

На рисунке ниже представлена динамика средневзвешенных процентных ставок по кредитам и депозитам сроком более 3 лет за период февраля 2020 по февраль 2021 гг.

<sup>1</sup> Федеральная служба государственной статистики (Росстат): [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

<sup>2</sup> <https://tass.ru/ekonomika/11162663>

**Рис. 3.2-5. Динамика средневзвешенных процентных ставок по кредитам и депозитам сроком более 3 лет, % годовых**



**Источник:** составлено Оценщиком на основе данных Бюллетеней банковской статистики Центрального банка РФ<sup>1</sup>

Средневзвешенные процентные ставки по выданным кредитными организациями кредитам и привлеченным депозитам на февраль 2021 г. представлены в таблице ниже.

**Табл. 3.2-3. Средневзвешенные процентные ставки по выданным кредитными организациями кредитам и привлеченным депозитам, % годовых**

Период	Депозиты	Кредиты
до 30 дней	3,24	4,73
от 31 до 90 дней	3,86	6,96
от 91 до 180 дней	4,20	7,65
от 181 дня до 1 года	4,42	6,67
до 1 года	3,28	6,01
свыше 1 года	4,87	7,23
свыше 3 лет	4,89	6,67

**Источник:** составлено Оценщиком по данным Статистического бюллетеня ЦБ РФ № 4 (2021 г.)

В начале 2021 г. на рынке корпоративных кредитов наблюдалось оживление. Годовой прирост портфеля кредитов нефинансовым организациям на конец февраля составил 8,4 %, достигнув максимального значения с начала 2015 г. Значительный вклад в рост активности в корпоративном сегменте кредитного рынка вносили операции по кредитованию субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП). В начале февраля годовой прирост портфеля кредитов МСП составлял более 20 %, превышая аналогичный показатель по кредитам крупным компаниям более чем в два раза. Растущие объемы кредитования МСП были связаны не только с программами поддержки кредитования этой категории заемщиков (в январе 2021 г. опережающий рост портфеля кредитов МСП сохранялся, несмотря на прекращение части этих программ), но и с большей динамичностью малого бизнеса, позволяющей быстрее реагировать на ожидания восстановления экономической конъюнктуры.

Рост активности на различных сегментах рынка корпоративного кредитования оставался неоднородным. В условиях ставок по рублевым корпоративным кредитам, находящихся вблизи исторических минимумов, и неопределенности долгосрочных курсовых ожиданий рублевый сегмент рынка продолжал расти опережающими темпами.

При этом в сегменте валютного кредитования прирост кредитного портфеля обеспечивали краткосрочные кредиты, прирост долгосрочного кредитования был близок к нулю. В то же время в рублевом сегменте рынка годовой прирост долгосрочного кредитования несколько превышал прирост краткосрочного.

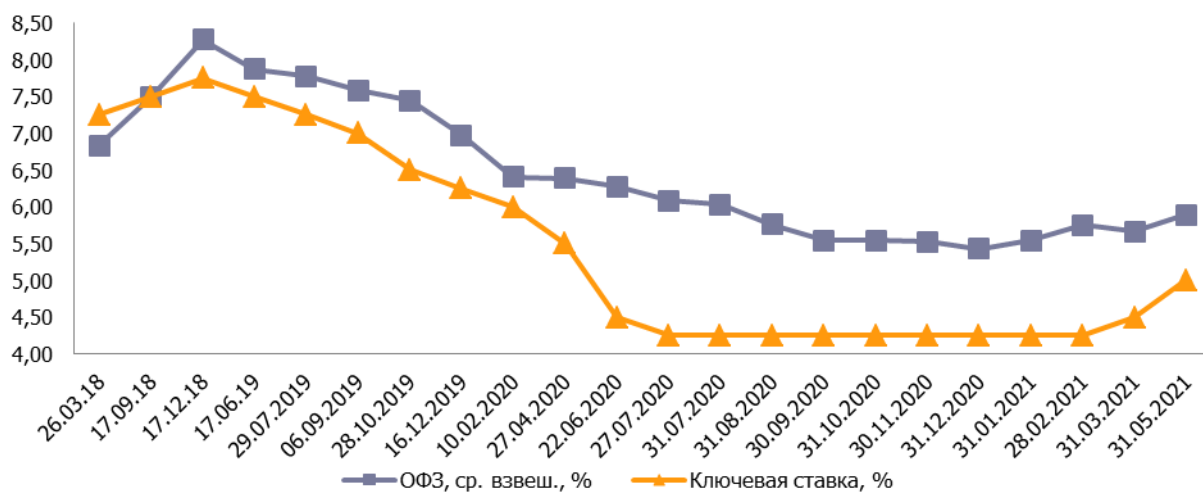
В ближайшие месяцы спрос на кредиты со стороны компаний и готовность банков кредитовать их будут сохраняться. Складывающиеся темпы прироста корпоративного

<sup>1</sup> Центральный банк РФ: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)



кредитного портфеля в значительной мере будут определяться степенью и структурой восстановления экономической активности<sup>1</sup>.

**Рис. 3.2-6. Динамика ставки рефинансирования, ключевой ставки и средневзвешенного значения доходности по ОФЗ, с марта 2018 по май 2021 гг., %**



**Источник: составлено Оценщиком на основе данных Центрального Банка РФ и Русбондс<sup>2</sup>**

В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России в рамках комплекса мер, одобренного в сентябре 2013 г., принял решение приравнять с 01.01.2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. С 01.01.2016 г. самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается.

Совет директоров Банка России 23 апреля 2021 года принял решение повысить ключевую ставку на 50 б.п., до 5,00% годовых. Темпы роста потребительских цен и инфляционные ожидания населения и бизнеса остаются повышенными. Восстановление спроса приобретает все большую устойчивость и в ряде секторов опережает возможности наращивания выпуска. В этих условиях баланс рисков смещен в сторону проинфляционных. Прогноз Банка России по инфляции на 2021 год повышен до 4,7–5,2%.

Быстрое восстановление спроса и повышенное инфляционное давление формируют необходимость более раннего возвращения к нейтральной денежно-кредитной политике. Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Решения по ключевой ставке будут приниматься с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. В условиях проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к цели Банка России в середине 2022 года и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

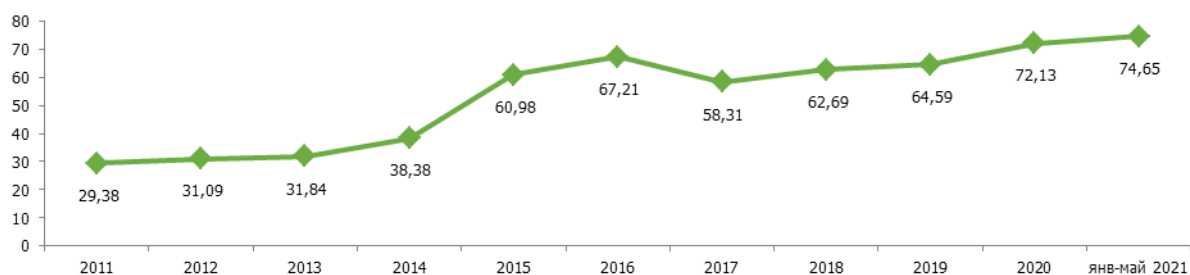
Денежно-кредитные условия остаются мягкими и с момента предыдущего заседания Совета директоров Банка России существенно не изменились. Доходности средне- и долгосрочных ОФЗ находятся вблизи уровней конца марта, отражая ожидания возвращения Банка России к нейтральной денежно-кредитной политике и динамику процентных ставок на глобальных финансовых рынках. Кредитование продолжает расти темпами, близкими к максимумам последних лет. Принятые Банком России решения о повышении ключевой ставки и произошедшее с начала текущего года увеличение доходностей ОФЗ обусловят рост кредитно-депозитных ставок в будущем. Это позволит повысить привлекательность банковских депозитов для населения, защитить покупательную способность сбережений и обеспечит сбалансированный рост кредитования.

<sup>1</sup> [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32195/LB\\_2021-61.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32195/LB_2021-61.pdf)

<sup>2</sup> По данным "RusBonds": <http://www.rusbonds.ru>

Динамика курса рубля относительно доллара США за период 2011 – янв-май 2021 гг. представлена на рисунке ниже.

**Рис. 3.2-7. Динамика курса рубля относительно доллара США, руб. среднее значение за период**



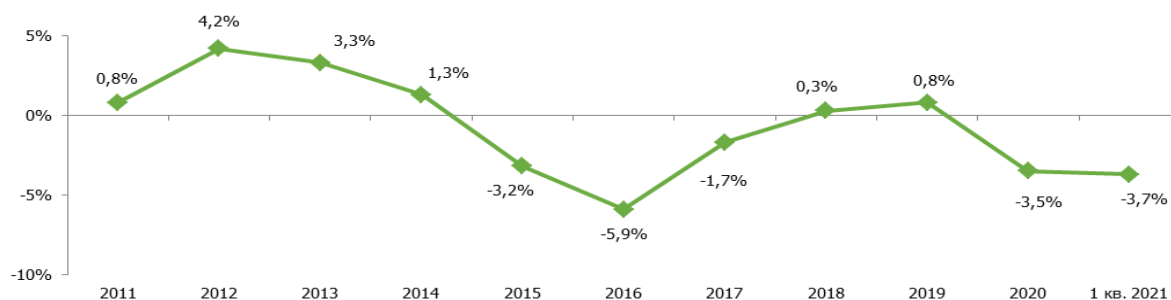
Источник: составлено Оценщиком на основе данных ЦБ РФ<sup>1</sup>

За 5 мес. 2021 г. средний курс рубля к доллару по данным ЦБ РФ составляет 74,65 руб.

### 3.2.1.f. Реальные располагаемые денежные доходы населения

Динамика темпов прироста реальных располагаемых денежных доходов населения за период 2011 – 1 кв. 2021 гг. представлена на Рис. 3.2-8.

**Рис. 3.2-8. Темпы прироста реальных располагаемых денежных доходов населения, в % к аналогичному периоду предыдущего года**



Источник: составлено Оценщиком на основе данных Росстат<sup>2</sup>

К концу 2020 г. реальные доходы населения демонстрировали тенденцию к падению. Падение реальных располагаемых доходов россиян составило 3,5 % по сравнению с 2019 г.

### 3.2.1.g. Краткие выводы

Экономическая ситуация на дату оценки характеризуется:

- снижением экономической активности;
- увеличением проинфляционных факторов;
- ослаблением курса рубля;
- уменьшением реальных располагаемых доходов населения.

## 3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Политические факторы (факторы состояния политической обстановки в Московском регионе), влияющие на рынок Объекта оценки, не выявлены. Таким образом, далее приводится анализ влияния социально-экономических факторов на рынок Объекта оценки.

Основные социально-экономические показатели Московского региона представлены в таблице далее.

<sup>1</sup> Центральный банк РФ: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

<sup>2</sup> Федеральная служба государственной статистики (Росстат): [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

**Табл. 3.3-1. Основные экономические и социальные показатели Московского региона, январь-июль 2019 г.**

Наименование	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>		
июль 2019 года в % к июню 2019 года	106,5	x
январь-июль 2019 года в % к январю-июлю 2018 года	111,4	x
Оборот организаций, миллионов рублей	7115150,2	118,0 <sup>2</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: <sup>1</sup>		
добыча полезных ископаемых	7449,3	100,6 <sup>2</sup>
обрабатывающие производства	1470258,1	115,4 <sup>2</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	171830,2	100,6 <sup>2</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	44305,3	119,7 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	180,9	103,5
молоко, тыс. тонн	390,3	103,0
яйца, миллионов штук	78,1	97,1
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июль 2019 года в % к июню 2019 года	100,19	x
июль 2019 года в % к июлю 2018 года	104,59	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за июль 2019 года, рублей	58317,4	106,0
июль 2019 года в % к маю 2019 года	105,7	x
январь-июль 2019 года	54173,4	107,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за июль 2019 года, рублей	65525,3	105,9
июль 2019 года в % к маю 2019 года	106,4	x
январь-июль 2019 года	60252,0	107,2
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июле 2019 года, рублей	4559,9	96,1 <sup>1</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июля 2019 года, человек	21987	101,1 <sup>1</sup>
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июля 2019 года, в процентах	0,5	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за май - июль 2019 года, в процентах	2,8	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	5279,6	114,5
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за июль 2019 года, миллионов пассажиро-километров	617,1	99,9
июль 2019 года в % к июню 2019 года	102,3	x
январь-июль 2019 года	4020,1	96,4
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности "Строительство", миллионов рублей	227174,5	95,0
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 августа 2019 года, тысяч рублей	27897,0	в 2,8 р.1
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-июль 2019 года	1435815,7	104,9
за июль 2019 года	218212,7	99,21
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-июль 2019 года	3542630,6	111,5
за июль 2019 года	555907,1	102,01
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 августа 2019 года		
миллионов рублей	143713,8	115,01
уровень запасов, дней торговли	36	120,01
Оборот общественного питания, миллионов рублей	72137,3	113,9
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июль 2019 года	300147,9	97,0
за июль 2019 года	40846,9	97,71
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	4329,5	97,8

<sup>1</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>2</sup> Темп роста в фактических ценах

<sup>1</sup> К предыдущему месяцу

Наименование	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Использовано инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2019 года, миллионов рублей	373774,3	119,6
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июнь 2019 года, миллионов рублей в фактических ценах <sup>1</sup>	284346,7	111,6
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июня 2019 года, миллионов рублей <sup>1</sup>		
дебиторская	2331631,4	98,0 <sup>2</sup>
кредиторская	3207177,2	100,62
из нее просроченная	40470,5	95,02
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет, миллионов рублей <sup>1</sup>	107684,8	79,72
из нее просроченная	1014,5	98,92

**Источник:** составлено Оценщиком по данным Федеральной службы государственной статистики <http://moscow.gks.ru>

**Табл. 3.3-2. Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Российской Федерации и Москвы, за январь-май 2019 г. (в % к январю-маю 2018 г.)**

Наименование показателя	РФ	Москва
Индекс промышленного производства	102,4	108,5
март 2019 г. к февралю 2019 г.	97,9	94,3
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	102,0	в 3,9 р.
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах), млрд руб.	101,7	100,8
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	101,1	102,4
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги		
март 2019 г. к декабрю 2018 г.	102,4	102,6
март 2019 г. к февралю 2019 г.	100,3	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		
март 2019 г. к декабрю 2018 г.	101,2	94,6
март 2019 г. к февралю 2019 г.	101,8	101,3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения		
март 2019 г. к декабрю 2018 г.	102,8	102,3
март 2019 г. к февралю 2019 г.	100,8	100,5
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию		
март 2019 г. к декабрю 2018 г.	102,9	99,7
март 2019 г. к февралю 2019 г.	100,5	100,2
Среднемесячная заработная плата (январь-февраль 2019 г. к январю-февралю 2018 г.)	107,0	108,6
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец марта 2019 г. к концу февраля 2019 г.	93,3	93,3
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в марте 2019 г.	1,0	0,4

**Источник:** составлено Оценщиком по данным Федеральной службы государственной статистики <http://moscow.gks.ru>

Существенных негативных факторов в регионе расположения, влияющих на рынок Объекта оценки, не выявлено.

### 3.4. ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В Г. МОСКВЕ

Вопрос экологии в г. Москве всегда остается открытым и актуальным. Он является одним из самых важных, когда принимается решение о покупке недвижимости. Презентуя жилые площади в своих домах, застройщики нередко прибегают к фразам "в экологически чистом месте" или "с благоприятной экологией".

За последнее столетие экологическая обстановка в г. Москве сильно изменилась: увеличилось количество предприятий, осуществляющих выбросы в атмосферу, а так же увеличилась плотность автомобильного транспорта.

На рисунке ниже представлена экологическая карта г. Москвы, а так же рейтинг наиболее экологически чистых районов и рейтинг наиболее удобных с точки зрения развитости социальной инфраструктуры и транспортной доступности.

При оценке районов и составлении карты учитывались такие параметры, как:

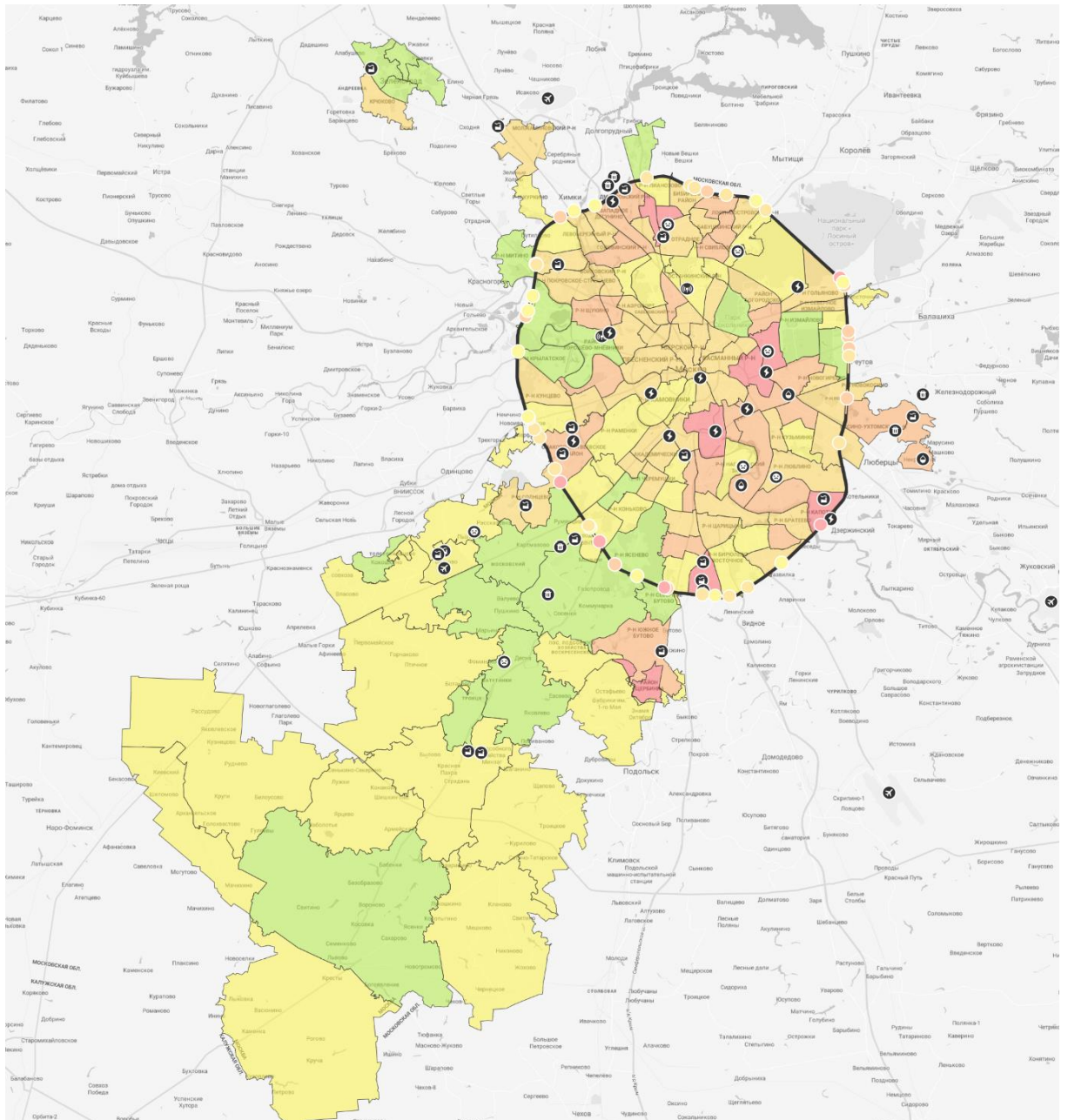
<sup>1</sup> Предварительные данные

<sup>2</sup> К предыдущему месяцу

- ✔ Плотность населения
- ✔ Наличие и загруженность автомагистралей
- ✔ Оценивали количество и состав выбросов в атмосферный воздух (наименование загрязняющих веществ, класс опасности, характеристику, массу и мощность выбросов)
- ✔ Потенциально опасные предприятия и объекты негативного воздействия: промышленные предприятия, объекты теплоэнергетики (ТЭЦ, котельные), АЭС
- ✔ Оценивали количество и состав выбросов в атмосферный воздух (наименование загрязняющих веществ, класс опасности, характеристику, массу и мощность выбросов)
- ✔ Наличие водоёмов
- ✔ Наличие промышленных зон
- ✔ Влияние аэропортов
- ✔ Анализировали зоны шумового воздействия
- ✔ Влияние электромагнитного излучения
- ✔ Учитывали влияние базовых станций, ЛЭП, телевизионных башен (источников электромагнитного поля высокой частоты)
- ✔ Площадь зеленых насаждений



**Рис. 3.4-1. Экологическая карта-рейтинг районов г. Москвы**



**Источник:** составлено Оценщиком на основе данных ГК «Экостандарт» (<https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>)

Всем районам в рамках каждого критерия присваивались баллы: по каждому из критериев район получает от 0 до 10. Среднее арифметическое всех баллов формирует общий индекс района от 0 до 10, где 0 - максимально благоприятная экологическая обстановка, а 10 - максимально неблагоприятная.

### **3.4.1. Самые экологически-благоприятные районы г. Москвы**

Относительно чистыми и благоприятными для проживания районами считаются Северо-Западный и Юго-Западный, а так же большая часть округов, входящих в состав Новой Москвы. Дело в том, что с запада столицу защищают обширные лесные массивы. Так же воздух здесь менее загрязнен еще и потому, что географически западная часть располагается выше над уровнем моря, чем восточная, таким образом, загрязненные потоки воздуха и вредные выбросы в поверхностные воды не задерживаются, проходя в другие районы Москвы.

Однако и в этих районах есть объекты ядерной промышленности, многочисленные заводы, ТЭЦ, очистные сооружения, асфальтобетонное производство и др. Кроме того, 92 % всех выбросов, негативно влияющих на экологию этих районов, поставляет автотранспорт,

плотность которого здесь хотя и меньше, но достаточная, чтобы осуществлять отрицательное влияние на здоровье горожан.

Юго-Западный округ не имеет собственных сильных источников загрязнения и больше подвержен загрязнению из-за близости к Южному округу.

В Западном округе стоит отметить территории, прилегающие к промышленным зонам на Можайском шоссе и Кутузовском проспекте, которые вносят негативный вклад в экологию западного района.

Северо-Западный округ можно назвать самым чистым районом г. Москвы, поскольку он не имеет крупных источников загрязнения, и здесь автотранспорт не так влияет на чистоту воздуха.

**Табл. 3.4-1. Наиболее благоприятные районы г. Москвы**

В пределах МКАД:		За пределами МКАД:				
Строгино, Крылатское, Хорошево-Мневники, Сокольники, Измайлово, Ивановское, Обручевский, Ясенево		Митино, Северный, Северное Бутово, ГП Московский, СП Сосенское, СП Филимоновское, СП Кокошкино, СП Десеновское, СП Вороновское, Троицк, Силино, Матушкино, Савелки, Старое Крюково				
<b>Источник:</b>	<b>Составлено</b>	<b>оценщиком</b>	<b>на основании</b>	<b>данных</b>	<b>ГК</b>	<b>«Экостандарт»</b>
<a href="https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/">https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/</a>						

### **3.4.2. Рейтинг наиболее экологически-благоприятных районов г. Москвы**

Выборка наиболее экологичных областей г. Москвы сделана с учетом наличия промышленных предприятий, крупных автомагистралей, лесопарковых зон, низин и розы ветров.

По состоянию на 2020 г. наиболее комфортными с точки зрения экологии являются микрорайоны, расположенные в Новой Москве.

На втором месте – Ясенево. Район богат парковыми зонами. Здесь также практически нет промышленных, транспортных и строительных объектов, радиоактивный фон Ясенево в пределах нормы.

Часть Бутово, расположенная за пределами МКАД, также отличается благоприятной экологической обстановкой для проживания. На его территории достаточно лесопарковых зон. Однако роза ветров города проходит так, что периодически именно сюда перемещаются воздушные массы с самой загрязненной части столицы, с юго-востока.

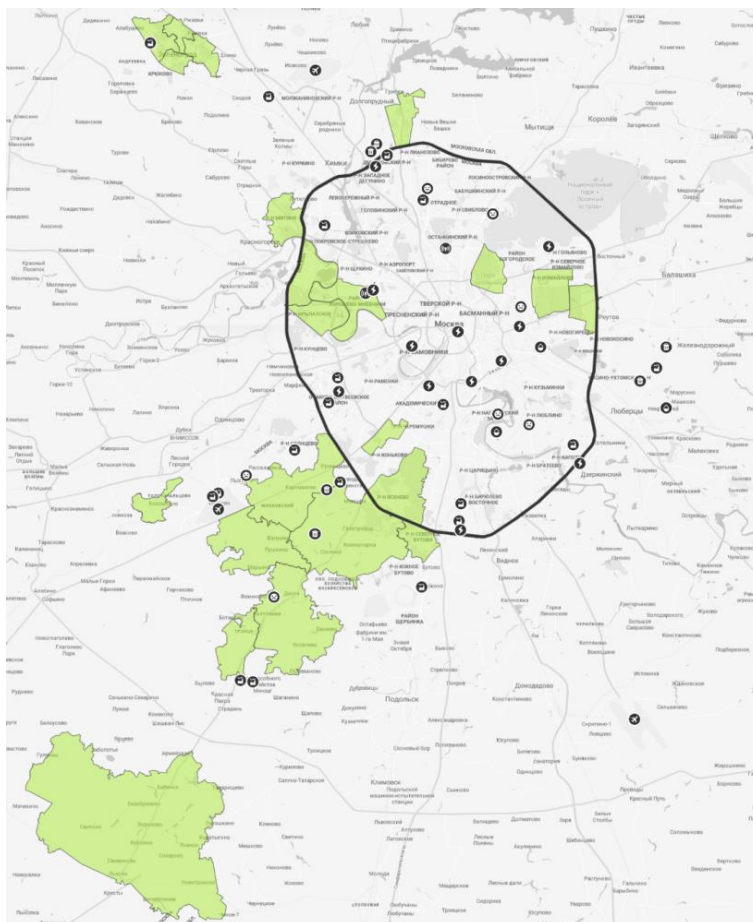
Часть Митино, расположенная за пределами МКАД, также считается одним из экологически-чистых столичных районов. В этой местности нет ни крупных ТЭЦ, ни промышленных объектов. Здесь очень удачная роза ветров: ветер дует с северо-запада, принося с собой лесной воздух.

Благоприятная для жизни экология и в следующих районах г. Москвы:

- ✔ Строгино (СЗАО);
- ✔ Ясенево (ЮЗАО);
- ✔ Крылатское (ЗАО);
- ✔ Хорошево-Мневники (СЗАО);
- ✔ Раменки (ЗАО);
- ✔ Теплый Стан (ЮЗАО);
- ✔ Покровское-Стрешнево;
- ✔ Северное Тушино (СЗАО)



**Рис. 3.4-2. Карта наиболее экологически благоприятных районов г. Москвы**



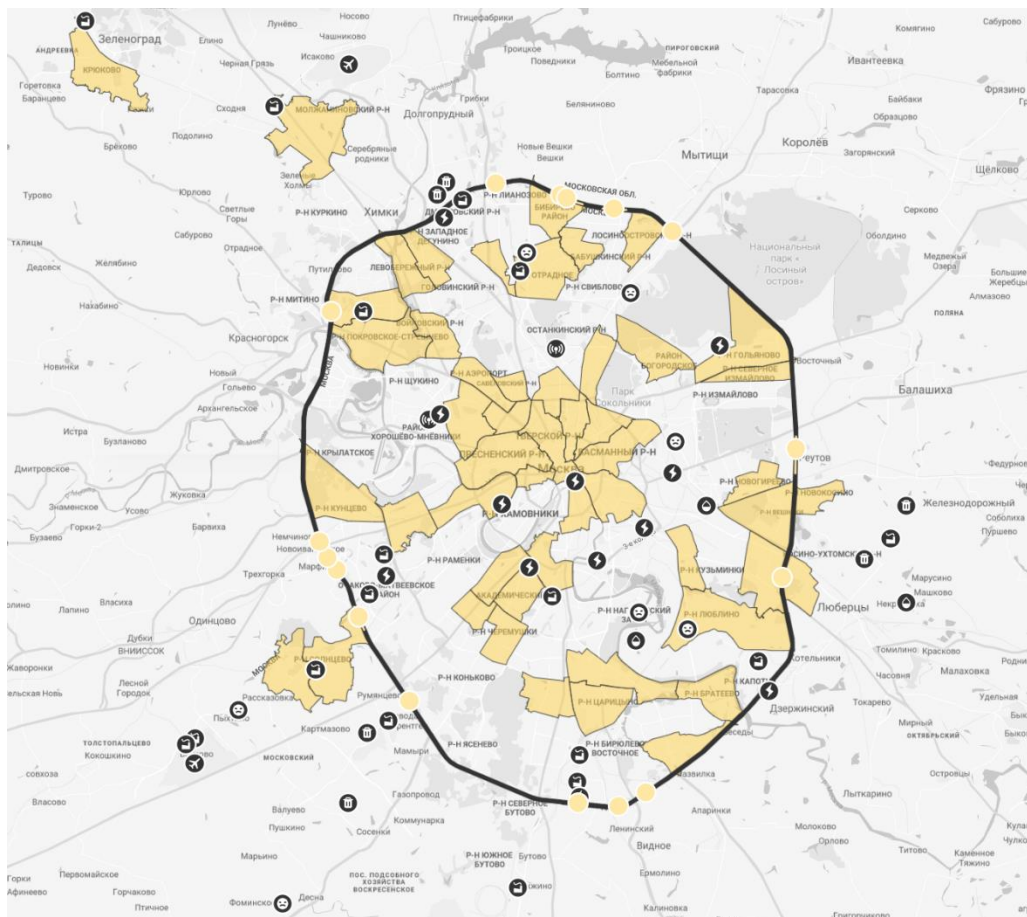
Источник: составлено Оценщиком на основе данных ГК «Экостандарт» (<https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>)

### **3.4.3. Удовлетворительные по экологии районы г. Москвы**

Несколько хуже экологическая обстановка в Северном районе г. Москвы. Здесь располагаются два объекта ядерной промышленности, 12 крупных заводов, 4 железнодорожных узла, крупная промышленная зона в районе метро Войковская, а так же большое количество предприятий по производству стройматериалов. Экологическая обстановка в этом районе считается допустимой.

Следующими по уровню загрязненности являются Северо-Восточный и Восточный округа. Крупнейший железнодорожный узел, мусоросжигательные заводы, нефтеперерабатывающие заводы, химические заводы, интенсивное движение автотранспорта. В зоне повышенной опасности находится более половины территории округов. Благоприятными местами в Северо-Восточном округе считаются территории, прилегающие к "Лосиному острову" и "Измайловскому парку".

**Рис. 3.4-3. Карта удовлетворительных по экологии районов г. Москвы**



Источник: составлено Оценщиком на основе данных ГК «Экостандарт» (<https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>)

### **3.4.4. Наиболее экологически-неблагоприятные районы г. Москвы**

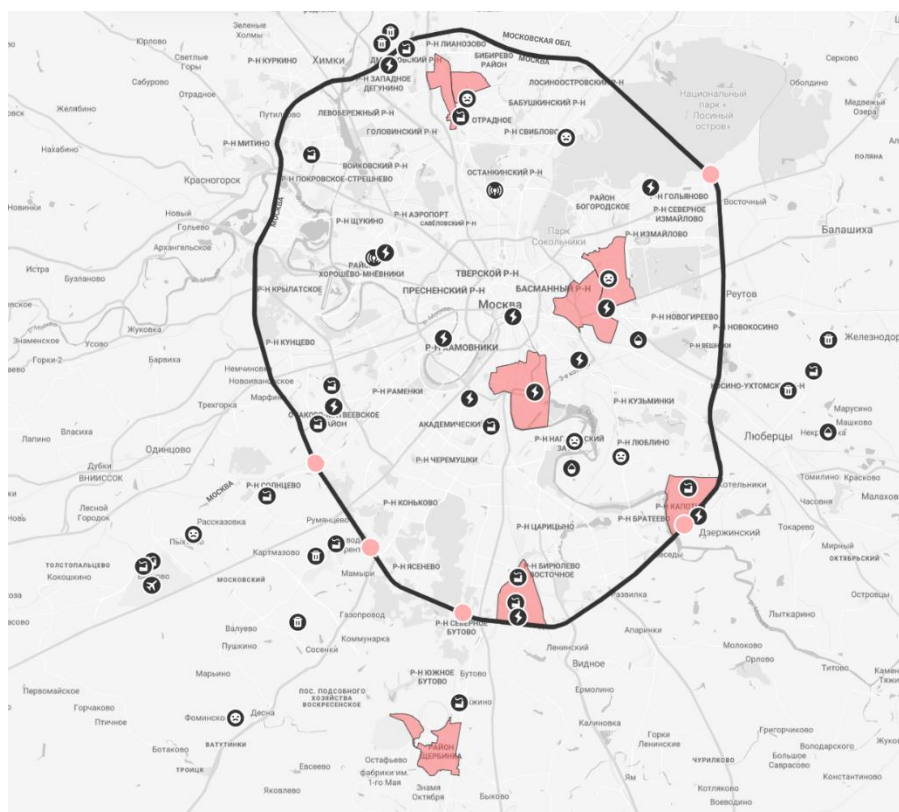
Самыми экологически-неблагоприятными районами г. Москвы являются Юго-Восточный и Южный округа. Промышленные зоны занимают здесь более 45 % территории, причем все являются опасными для здоровья граждан и интенсивно загрязняющими окружающую среду. Нефтеперерабатывающие, химические, машиностроительные, металлургические мусоросжигательные заводы, ТЭЦ, три объекта ядерной промышленности, максимально интенсивное движение автотранспорта.

Именно в этих районах самая высокая частота вызовов скорой помощи и самая высокая смертность на душу населения.

Наиболее благоприятными в Юго-Восточном округе можно считать районы: Кузьминки, Выхино и Жулебино, за счет близости Кузьминского лесопарка. В Южном округе – Чертаново и Бирюлево. Самыми загрязненными районами Южного округа считаются Братеево и Орехово-Борисово.

Стоит отметить, что экология г. Москвы, в целом, напряженная. И речь об экологичности тех или иных районов относительна. В последние годы ведутся работы по улучшению экологической ситуации: опасные производства выводятся в Московскую область. Застройщики также стремятся к улучшению экологий территорий, на которых возводятся новые жилые комплексы.

Рис. 3.4-4. Карта неблагоприятных районов г. Москвы



Источник: составлено Оценщиком на основе данных ГК «Экостандарт» (<https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>)

### 3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365.

На основании анализа предоставленной Заказчиком документации было установлено, что оцениваемое жилое помещение используется в качестве объекта жилой недвижимости.

Таким образом, на основании приведенной выше информации можно сделать вывод, что Объект оценки относится к сегменту рынка вторичной жилой недвижимости г. Москвы. В связи с этим, далее приводится обзор жилой недвижимости г. Москвы.

### 3.6. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

#### 3.6.1. Предложение

В феврале 2021 г. на рынке вторичной городской недвижимости четко наметилась тенденция к восстановлению объема предложения. На рынке вторичной городской недвижимости Москвы в феврале представлено около 37 тыс. объектов против 33,6 тыс. объектов месяцем ранее. Увеличение объема предложения по округам составило в среднем около 10%.

Рост объема предложения демонстрируют все административные округа без исключения. Наибольший рост отмечен в Северо-Западном – 15%, Юго-Западном округе – 14% и 13% в Северном. Меньше всего в относительном выражении приросты Центральный и Новомосковский – 4%.

Так как Центральный округ имеет максимальное количество объектов в экспозиции на рынке, относительный прирост не показателен. В абсолютном выражении в ЦАО прибавилось свыше 250 объектов.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://i.miel.ru/media/1/mn\\_analytics/VM\\_120321.pdf](https://i.miel.ru/media/1/mn_analytics/VM_120321.pdf)

### 3.6.2. Спрос и ценовая ситуация на рынке жилой недвижимости

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке г. Москвы (в старых границах) в феврале 2021 составила 12,9 млн рублей. Средний чек однокомнатной квартиры в феврале – 7,6 млн рублей, двухкомнатной – 11,1 млн рублей, трехкомнатной – 16,9 млн рублей.

Больше всего в феврале было продано двухкомнатных квартир (46%). При этом произошло сокращение доли однокомнатных до 20% – это очень мало по сравнению со стандартными показателями. С января 2018 года такая доля однокомнатных квартир является минимальной.. Доля трехкомнатных квартир стабильна на протяжении трех последних месяцев и составляет 28%.

Управлением Росреестра по Москве в феврале 2021 года зарегистрировано 12 065 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – в 1,6 раза (+59%) больше предыдущего месяца (7 606) и на 7% больше, чем годом ранее (11 320). Всего за два месяца текущего года зарегистрировано 19 671 переход прав на вторичном рынке недвижимости – данный показатель сопоставим (+2%) с январем-февралем прошлого года (19 289) и на 11% меньше, чем двумя годами ранее за аналогичный период (22 050).

Несмотря на явный рост объема предложения, устойчивого снижения цен пока не наблюдается. По отдельным административным округам и районам есть снижение цены на 1-2%. В среднем же по Москве цены остаются на том же уровне, что и месяцем ранее. То есть предложения о продаже недвижимости на вторичном рынке в феврале появлялись примерно по тем же ценам. Если же сравнивать цены с февралем 2020 года, то в среднем по округам они выросли на 16%.

Далее на рисунке представлена средневзвешенной цены предложения по административным округам в г. Москва, 2020-2021 гг.

**Рис. 3.6-1. Динамика средней взвешенной цены предложения по административным округам Москвы, 2020-21 год.**



Источник: составлено Оценщиком по данным сайта инвестиционно-риэлтерской компании Миэль ([https://i.miel.ru/media/1/mn\\_analytics/VM\\_120321.pdf](https://i.miel.ru/media/1/mn_analytics/VM_120321.pdf))

Далее в таблице представлены цены на квартиры по типам домов в г. Москве.

**Табл. 3.6-1. Цены на квартиры по типам домов г. Москва, руб./кв. м**

Цены на квартиры по типам домов	Март 2021 г.	Декабрь 2020 г.
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	191 041	+4,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	192 599	+4,5%
Современная панель (от 16 этажей и иные квартиры увеличенных площадей)	202 489	+4,3%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	215 852	+6,1%

Цены на квартиры по типам домов	Март 2021 г.	Декабрь 2020 г.
Сталинка и типовой кирпич (6-11 этажей и иные квартиры небольших площадей)	229 803	+3,7%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увеличенная площадь)	217 166	+1,6%
Все панельные и блочные дома	195 376	+4,5%
Все монолитные и кирпичные дома	220 940	+3,8%

**Источник:** составлено Оценщиком по данным аналитической статьи информационно-аналитического портала о недвижимости ИРН (<https://www.irn.ru/index/>)

Проанализировав таблицу, можно сделать вывод, что самый низкий уровень цен отмечен в 5-этажных панельных домах – 191 041 руб./кв. м. Самый высокий уровень цен на вторичную недвижимость отмечен в сталинках и типовых кирпичных домах – 229 803 руб./кв.м.

**Табл. 3.6-2. Цены на жилую недвижимость по комнатности г. Москва, руб./кв. м**

Цены на жилье по комнатности	Март 2021 г.	Декабрь 2020 г.
Однокомнатные квартиры	216 990	+3,2%
Двухкомнатные квартиры	213 804	+4,0%
Трехкомнатные квартиры	205 466	+3,5%
Многокомнатные квартиры	216 754	+4,6%

**Источник:** составлено Оценщиком по данным аналитической статьи информационно-аналитического портала о недвижимости ИРН (<https://www.irn.ru/index/>)

Однокомнатные квартиры прибавили 3,2%, двухкомнатные квартиры прибавили 4,0%, трехкомнатные квартиры – 3,5%, а многокомнатные больше всех – 4,6%. В разрезе географии больше всего подорожал Восточный округ. Остальные округа подорожали меньше рынка в среднем, а в самом дорогом из них – Центральном прирост составил всего 0,6%.

**Табл. 3.6-3. Прирост цен по округам г. Москва, руб./кв. м**

Цены на жилую недвижимость по округам	Март 2021 г.	Декабрь 2020 г.
Центральный округ	334 810	+0,6%
Северный округ	242 336	+4,1%
Северо-Восточный округ	235 868	+4,5%
Восточный округ	223 930	+6,8%
Юго-Восточный округ	208 950	+2,3%
Южный округ	196 917	+4,6%
Юго-Западный округ	195 147	+4,0%
Западный округ	191 295	+4,8%
Северо-Западный округ	183 262	+4,2%

**Источник:** составлено Оценщиком по данным аналитической статьи информационно-аналитического портала о недвижимости ИРН (<https://www.irn.ru/index/>)

В таблице далее представлены средние цены на жилую недвижимость г. Москвы в Северном автономном округе, а также количество предложений на рынке в динамике с августа 2020 г. по февраль 2021 г.



**Табл. 3.6-4. Средние цены на жилую недвижимость г. Москвы в Северном автономном округе и количество предложений на рынке в динамике с августа 2020 г. по февраль 2021 г.**

	Август 2020		Сентябрь 2020		Октябрь 2020		Ноябрь 2020		Декабрь 2020		Январь 2021		Февраль 2021		ИЗМ.
	цена	кол-во	цена	кол-во	цена	кол-во	цена	кол-во	цена	кол-во	цена	кол-во	цена	кол-во	
Аэропорт	258 570	310	259 025	314	265 698	322	274 550	273	274 593	259	280 556	230	278 694,70	259	-1%
Беговой	271 882	323	270 811	306	281 718	284	288 527	253	288 212	232	294 893	205	284 312,26	221	-4%
Бескудниковский	203 741	220	206 380	194	211 340	204	218 078	179	223 557	164	228 255	173	230 329,50	195	1%
Войковский	228 677	285	234 161	262	240 726	257	245 740	226	252 626	187	257 293	192	251 065,54	244	-2%
Восточное Дегунино	182 180	223	185 089	185	191 989	166	204 884	161	210 018	148	211 677	137	204 052,65	207	-4%
Головинский	200 775	304	207 476	279	218 386	264	216 917	256	223 758	206	230 629	203	235 013,58	254	2%
Дмитровский	178 767	252	186 596	262	193 222	218	198 011	185	200 288	163	208 607	126	206 066,11	187	-1%
Западное Дегунино	183 025	278	186 743	304	194 536	271	202 526	215	213 008	212	216 573	209	211 505,08	245	-2%
Коптево	208 926	340	210 445	300	214 450	299	291 764	275	220 807	265	231 728	243	226 756,33	275	-2%
Левобережный	218 057	210	225 733	210	232 072	184	243 413	152	244 795	123	251 599	120	251 790,44	155	0%
Молжаниновский	129 707	34	129 770	30	129 742	42	132 536	33	135 930	30	134 919	37	153 542,02	40	**
Савеловский	237 508	282	242 867	282	245 577	273	252 602	262	259 293	213	264 037	204	262 673,36	237	-1%
Сокол	279 818	215	282 095	208	283 346	208	290 637	171	284 545	155	295 942	148	301 521,51	173	2%
Тимирязевский	224 750	297	228 181	270	236 590	271	243 154	260	244 590	226	251 225	200	241 573,94	207	-4%
Ховрино	200 328	325	205 372	313	212 928	316	218 606	308	222 421	327	228 305	356	229 049,28	396	0%
<b>Хорошевский</b>	<b>306 994</b>	<b>440</b>	<b>315 685</b>	<b>450</b>	<b>328 801</b>	<b>409</b>	<b>335 213</b>	<b>382</b>	<b>326 597</b>	<b>361</b>	<b>331 022</b>	<b>329</b>	<b>340 788,00</b>	<b>379</b>	<b>3%</b>

Источник: составлено Оценщиком по данным сайта инвестиционно-риэлтерской компании Миэль ([https://i.miel.ru/media/1/mn\\_analytics/VM\\_120321.pdf](https://i.miel.ru/media/1/mn_analytics/VM_120321.pdf))

Таким образом, можно сделать вывод, что средняя стоимость 1 кв. м в феврале 2021 г. в районе расположения Объекта оценки (Хорошевский) составила 340 788 руб./кв. м.

Также, Оценщики проанализировали рынок продажи квартир в районе расположения Объекта оценки, и выявленные предложения отразили в таблице далее. Диапазон цен на квартиры, в районе расположения Объекта оценки, составляет от 268 000 руб./кв. м до 409 000 руб./кв. м без учета влияния ценообразующих факторов и скидки на торг.



**Табл. 3.6-5. Данные по ценам предложений в районе расположения Объекта оценки**

№ п/п	Показатель	Единица измерения	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Назначение	-	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Местоположение	-	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 6К13	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 45К5	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 4Ак4	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 6к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 6к8	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошёвское шоссе, 52к2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошёвское шоссе, 22	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 76К5
2.1	Ближайшая станция метро	-	Полежаевская	Аэропорт	Полежаевская	Полежаевская	Полежаевская	Полежаевская	Аэропорт	Полежаевская
3	Расстояние от метро	мин. Пешком	11	8	8	9	9	11	3	8
4	Общая площадь объекта	кв. м	30,0	36,0	44,2	50,2	28,0	37,7	38,0	43,9
5	Цена предложения объекта	руб. НДС	12 000 000	11 900 000	14 500 000	13 500 000	9 000 000	10 990 000	15 550 000	15 000 000
6	Цена предложения объекта	руб. / кв. м	400 000	330 556	328 054	268 924	357 143	291 512	409 211	341 686
7	Тип санузла	-	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
8	Наличие лоджии/балкона	-	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
9	Материал стен	-	Кирпичный	Кирпичный	Панельный	Кирпичный	Кирпичный	Панельный	Панельный	Панельный
10	Тип выполненного ремонта	-	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка	Простая отделка
11	Состояние внутренней отделки	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительно (требуется проведение косметического ремонта)	Удовлетворительно (требуется проведение косметического ремонта)	Удовлетворительно (требуется проведение косметического ремонта)	Отличное или очень хорошее	Отличное или очень хорошее
12	Наличие мебели	-	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
13	Этаж расположения	-	2/9	2/9	7/9	1/10	2/9	13/17	12/16	5/9
14	Дата предложения (дата звонка)	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
15	Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/255348155/">https://www.cian.ru/sale/flat/255348155/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/256945092/">https://www.cian.ru/sale/flat/256945092/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/256938255/">https://www.cian.ru/sale/flat/256938255/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/248417477/">https://www.cian.ru/sale/flat/248417477/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3371447096">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3371447096</a>	<a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3278826233">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3278826233</a>	<a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3422292823">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3422292823</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/258389851/">https://www.cian.ru/sale/flat/258389851/</a>
16	Контакт и номер телефона	-	7 916 300-56-69	7 925 482-85-51	7 916 339-91-83, 7 916 371-13-14	7 966 301-09-78, 7 495 363-16-16	7 985 349-33-58	7 910 482-91-22	7 903 520-45-87	7 967 060-92-59
17	Использован в расчете:	-	-	+	+	-	+	-	-	+

Источник: составлено Оценщиками по данным открытых источников информации

Для расчета использовались объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки по ценообразующим факторам.

### 3.6.3. Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции, сроки продажи, сроки ликвидности квартир.

**Табл. 3.6-6. Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции, сроки продажи, сроки ликвидности квартир**

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	5	3
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	7	4
3	Квартиры первичного рынка	1	4	2

Источник: составлено Оценщиками по данным сайта Ассоциации "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2413-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2021-goda>)

#### Выводы и прогнозы:

При анализе рынка жилой недвижимости г. Москвы в 1 квартале 2021 г. можно сделать следующие выводы:

- ✔ На рынке недвижимости стабилизировался объем предложений, что привело к замедлению темпа роста цен;
- ✔ По сравнению с предыдущим периодом средневзвешенная цена предложению увеличилась на 2,6%;
- ✔ Число зарегистрированных прав на вторичном рынке превысило показатели прошлого года на 2%;
- ✔ Прирост цен по сравнению с показателями прошлого года составил 16%.

### 3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ИХ АНАЛИЗ

Факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке, в соответствии с Законом спроса и предложения, перечислены ниже.

На уровень спроса на рынке жилой недвижимости влияют следующие факторы:

- ✔ уровень доходов населения;
- ✔ объем рынка;
- ✔ мода, сезонность;
- ✔ инфляционные ожидания и др.

На уровень предложения на рынке влияют следующие факторы:

- ✔ наличие аналогичных объектов на рынке;
- ✔ налоги и дотации;
- ✔ ожидания (инфляционные, социально-политические);
- ✔ размеры рынка и др.

Диапазоны влияния данных факторов на стоимость сопоставимых объектов и оцениваемых объектов на рынке не выявлены.

#### 3.7.1. Анализ ценообразующих факторов при продаже жилой недвижимости

Ценообразующие факторы при оценке квартир описаны в Таблице ниже:

**Табл. 3.7-1. Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость жилой недвижимости в г. Москве**

№	Фактор	Основные элементы
1	имущественные и юридические аспекты предполагаемой сделки	- вид передаваемых прав; - обременение; - оплата денежными средствами или обмен на иное имущество; - возможность торга.
2	местоположение	- округ, район; - инфраструктура; - транспортная доступность, обеспеченность общественным транспортом.
3	характеристики жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира	- тип здания (материал наружных стен); - техническое обеспечение здания;
4	характеристики оцениваемой квартиры	- этаж расположения; - площадь, кв. м; - тип отделки; - износ отделки и инженерных коммуникаций.

**Источник: составлено Оценщиками**

Анализ влияния ценообразующих факторов приведен в таблице ниже:

№	Фактор	Основные элементы	Описание
1	Состав передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав	Состав передаваемых прав Правовые обременения	Объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности, что не требует введения корректировки, расчет данного фактора не производился. Наличие различных ограничений в использовании и владении объектом недвижимости, таких как, например, право собственности зарегистрированное менее чем три года назад и др., способно негативно сказаться на стоимости объекта. Тем самым объект исследуется Оценщиками на наличие/отсутствие обременений. В свою очередь, объекты-аналоги также были исследованы на наличие/отсутствие правовых ограничений. Для определения рыночной стоимости подобраны объекты-аналоги без каких-либо правовых обременений, расчет данного фактора не производился.
2	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходимо провести анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Подобранные объекты-аналоги имеют типичные условия финансирования (в денежной форме, без рассрочек платежа и др.), таким образом, цены предложений объектов-аналогов по данному параметру не корректируются. Корректировка не применяется.
3	Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Так как данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, то расчет данного фактора не производился.
4	Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Скидки к ценам предложений (скидка на торг) отличия цены предложения от цены сделки	Данные о скидках на торг при продаже жилой недвижимости были определены на основании аналитических данных из открытых источников информации по недвижимости в г. Москве. Расчет влияния данного фактора представлен в п. 5.1.3.d. Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий с течением времени, т. е. с даты публичной оферты объектов-аналогов по дате исследования и основывается на подтвержденных аналитических данных об изменении цен продаж на рынке недвижимости за определенный период времени. Дата предложения объектов-аналогов находится в рыночном диапазоне ликвидности (согласно Рис. 5.1-1 срок рыночной ликвидности для квартир вторичного рынка до 70 кв. м и более варьируется от 2 до 5 мес.) Таким образом, цена продажи по данному критерию не корректируется.
5	Корректировка на вид использования и (или) зонирование		Вид использования недвижимости и принадлежность ее к тому или иному сегменту рынка (производственно-складская, административная, торговая, жилая и т.д.) оказывает влияние на ее стоимость. Объект оценки и объекты аналоги представляют собой жилую недвижимость - квартиры, что является сопоставимым и не требует корректировки на вид использования.
6	Местоположение объекта	округ, район обеспеченность объектами социальной и транспортной инфраструктуры	Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную ликвидность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объекта. Оцениваемая квартира и объекты-аналоги расположены в одном районе г. Москвы, поэтому расчет влияния данного фактора не производился.
7	Корректировка на физические характеристики объекта	Корректировка на тип объекта (встроенное, пристроенное помещение/отдельно стоящее здание) материал наружных стен техническое обеспечение здания этаж расположения общая площадь тип санузла наличие летних неотапливаемых помещений мебель и техника тип внутренней отделки	Так как объекты-аналоги и Объект оценки являются жилыми помещениями, то корректировка на тип объекта не применялась. Различие в материале стен здания, времени постройки, его состоянии в целом влияет на цену квадратного метра. Оцениваемая квартира и подобранные аналоги не сопоставимы по данному параметру. Расчет влияния данного фактора представлен в п. 5.1.3.g. Объекты-аналоги, как и оцениваемая квартира, имеют одинаковый состав систем коммунального и инженерного обеспечения, внесение корректировки не требуется. Этаж, на котором находится квартира, влияет на ее конечную стоимость. Технический этаж/чердак устраняет недостатки квартиры, связанные с ее расположением на последнем этаже дома (возможные протечки крыши, промерзание или наоборот нагревание и т.д.). Оцениваемая квартира и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, расчет влияния данного фактора не производился. В современных многоэтажных домах существует зависимость стоимости 1 кв. м квартиры от количества комнат, расположения этажа относительно крайних и местоположения дома в целом относительно района города. Расчет влияния данного фактора произведен в п. 5.1.3.g Отчета. Тип и количество санузлов квартиры оказывает влияние на ее стоимость. Как правило, стоимость квартиры, с отдельным санузлом немного выше аналогичной квартиры с совмещенным санузлом; а квартиры, имеющие два и более санузла дороже аналогичных квартир с одним санузлом. Оцениваемая квартира и подобранные аналоги не сопоставимы по данному параметру. Расчет влияния данного фактора представлен в п. 5.1.3.g. Одним из факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости, является наличие лоджии/балкона. Объект оценки не сопоставим с объектами-аналогами по данному фактору. Расчет влияния произведен в п. 5.1.3.g Отчета. Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом. Оцениваемая квартира и подобранные аналоги не сопоставимы по данному параметру. Расчет влияния данного фактора представлен в п. 5.1.3.g. Корректировка на тип внутренней отделки используется в случае, если отделка оцениваемых объектов отличается от отделки объектов-аналогов,

№	Фактор	Основные элементы	Описание
			а также возможным наличием дополнительных улучшений/дефектов, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями. Инвестор, анализируя объекты инвестиций, представленные на открытом рынке, учитывает, при принятии решений, состояние данного объекта и возможные необходимые затраты для приведения объекта в требуемое состояние. Расчет этого фактора произведен в п. 5.1.3.г Отчета
		износ отделки и инженерных коммуникаций	Цена квадратного метра жилой недвижимости изменяется по наблюдениям аналитиков в зависимости от износа отделки и инженерных коммуникаций. Расчет данного фактора произведен в п. 5.1.3.г Отчета.

**Источник: составлено Оценщиками**



## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимого имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При оценке недвижимого и движимого имущества Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования):

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка объектов устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

Оценщики вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

### 4.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход, в общем виде, предполагает определение стоимости имущества на основе совокупности будущих доходов от его использования. Это вытекает из принципа ожидания, согласно которому сегодняшние вложения инвестора в приобретение объекта должны окупиться будущими доходами от использования этого объекта.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т. е. отражает:

- ✔ доход, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- ✔ риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

При применении доходного подхода оценка рыночной стоимости объекта основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в текущую стоимость. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость.

Доходный подход может быть реализован с помощью двух методов:

- ✔ прямой капитализации дохода;
- ✔ дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования доходов.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков — доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

## 4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Полезность - это способность объекта удовлетворять потребности собственника или пользователя в течение определенного периода времени. В случае имущества, приносящего доход, удовлетворение потребностей пользователя выражается в виде доходов от его использования.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного объема достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или предложений к продаже объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является наиболее эффективное использование оцениваемых объектов.

При применении этого подхода стоимость оцениваемых объектов определяется по сравнению с ценой продажи/предложения аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость оцениваемых объектов непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

## 4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Оценка недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Рассматриваемый подход к определению рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство или на замещение. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен.

Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом. Поэтому затратный подход используют для относительно новых объектов.

Данный подход в оценке приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости строительства и совокупного устаревания объекта.

Выводы Оценщиков об использовании подходов при проведении оценки приведены в Табл. 4.3-1.

**Табл. 4.3-1. Выводы Оценщика об использовании подходов при проведении оценки**

Наименование подхода	Критерии выбора подхода	Выводы Специалистов
Затратный подход	Возможность определения затрат на замещение (воспроизводство) Возможность определения устаревания оцениваемого объекта	Согласно п.24в ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. В г. Москве рыночная стоимость объектов недвижимости в наибольшей степени зависит от района расположения объекта, от соотношения спроса и предложения на данный тип недвижимости, чем от строительных затрат. Учитывая, что оцениваемая квартира не является объектом специального назначения, не являются отдельно стоящими зданиями, а также высокий уровень развития рынка продажи жилой недвижимости, затратный подход не использовался для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

Наименование подхода	Критерии выбора подхода	Выводы Специалистов
Сравнительный подход	Наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам)	Оценщики провели анализ рынка продаж квартир, расположенных в жилых домах в г. Москве и пришли к выводу, что рынок продаж подобной недвижимости достаточно развит и представлен предложениями, отраженными в общедоступных источниках информации. Оценщики провели интервьюирование риелторов, работающих в данном сегменте рынка. Из представленных предложений в открытых источниках информации, Оценщики выбрали наиболее отвечающие рыночным данным, и использовали для расчета рыночной стоимости сравнительный подход.
Доходный подход	Отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы	Применительно к Объекту оценки можно гипотетически предположить, что квартиры используются не как "квартира для проживания", а как объекты для извлечения прибыли от сдачи в аренду и последующей (возможной) продажи. При расчете рыночной стоимости методами доходного подхода используются данные о степени загрузке сдаваемых помещений и величине операционных расходов по их содержанию. Подобные данные не представлены в открытых источниках информации. Оценщики приняли решение отказаться от доходного подхода.

**Источник: составлено Оценщиками**

Исходя из вышеописанных рассуждений, анализа структуры оцениваемых объектов, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщики считают обоснованным для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовать сравнительный подход.

## 5. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

#### 5.1.1. Выбор метода оценки

Сравнительный подход может быть реализован с помощью двух методов:

- ✔ Метод сравнительного анализа продаж. Этот метод заключается в отборе объектов – аналогов и последующей корректировке стоимости аналогичных объектов по элементам сравнения.
- ✔ Метод статистической обработки рыночных данных. Данный метод используется при наличии достаточно большого количества достоверной рыночной информации о ценах сделок с аналогичными объектами.

На момент проведения оценки на рынке имеется недостаточное количество достоверной рыночной информации о ценах сделок с аналогичными объектами недвижимости, поэтому корректно использовать метод статистической обработки рыночных данных не представляется возможным, таким образом, в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж — это метод определения величины стоимости, исходя из данных о недавних предложениях по продаже объектов. Оценщики анализируют рыночные цены предложений и сравнивает объекты-аналоги с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж заключается в реализации следующих этапов.

**Этап №1.** Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

**Этап №2.** Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

**Этап №3.** На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

**Этап №4.** Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости на основе сравнительного подхода.

Как правило, процесс корректировки может принимать одну из трех основных форм:

- ✔ денежные поправки;
- ✔ процентные поправки;
- ✔ общая группировка поправок.

*Денежные поправки* могут вноситься, как к единице сравнения, так и к цене объекта-аналога. Денежные поправки изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и исследуемого объекта.

*Процентные поправки* вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Существует два вида учета процентных поправок:

- ✔ независимая поправка, когда каждая отличительная характеристика учитывается независимо от другой;
- ✔ кумулятивная процентная поправка, когда учет каждой корректируемой характеристики производится с учетом наличия других отличительных характеристик.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- ✔ состав передаваемых прав;

- ✔ условия финансирования;
- ✔ условия продажи;
- ✔ время продажи;
- ✔ характеристики месторасположения;
- ✔ физические характеристики;
- ✔ экономические характеристики использования объекта;
- ✔ компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

*Общая группировка* поправок может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число продаж. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае Оценщики могут принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить исследуемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится общая поправка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых проданных объектов.

Одним из способов определения необходимых поправок является выявление нескольких пар сопоставимых продаж. Парными продажами называются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одной черты, которую Оценщики пытаются оценить, с тем, чтобы внести правильную поправку.

### **5.1.2. Описание объектов-аналогов**

При выборе объектов-аналогов Оценщики учитывают функциональное назначение и основные технические характеристики оцениваемых помещений. Для расчетов использовались наиболее сопоставимые объекты-аналоги с Объектом оценки из объектов, представленных на рынке.

В качестве единицы сравнения, а также учитывая типичные рыночные условия, в расчетах рыночной стоимости использовались цены предложений квартир, представленные в рублях Российской Федерации за 1 кв. м общей площади.

На дату оценки Оценщики проанализировали рынок продаж квартир в г. Москве. На момент проведения оценки Оценщики подобрали объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми квартирами.

Оценщики считают, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны. Параметры объектов-аналогов и продажи уточнялись в процессе интервьюирования представителей собственников объектов-аналогов.

Данные об объектах-аналогах проанализированы Оценщиками и представлены далее в Табл. 5.1-1.

Табл. 5.1-1. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Назначение	-	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Местоположение	-	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 45К5	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 4Ак4	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, бк8	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 76К5
2.1	Ближайшая станция метро	-	Аэропорт	Полежаевская	Полежаевская	Полежаевская
2.2	Расстояние от метро	мин. Пешком	8	8	9	8
3	Общая площадь объекта	кв. м	36,0	44,2	28,0	43,9
4	Цена предложения объекта	руб. НДС	11 900 000	14 500 000	9 000 000	15 000 000
5	Цена предложения объекта	руб. / кв. м	330 556	328 054	357 143	341 686
6	Тип санузла	-	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
7	Наличие лоджии/балкона	-	Нет	Нет	Есть	Есть
8	Материал стен	-	Кирпичный	Панельный	Кирпичный	Панельный
9	Тип выполненного ремонта	-	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
10	Состояние внутренней отделки	-	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное (требуется проведение косметического ремонта)	Отличное или очень хорошее
11	Наличие мебели	-	Есть	Есть	Нет	Есть
12	Этаж расположения	-	2/9	7/9	2/9	5/9
13	Дата предложения (дата звонка)	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
14	Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/256945092/">https://www.cian.ru/sale/flat/256945092/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/256938255/">https://www.cian.ru/sale/flat/256938255/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3371447096">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3371447096</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/258389851/">https://www.cian.ru/sale/flat/258389851/</a>



№ п/п	Показатель	Единица измерения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
15	Контакт и номер телефона	-	7 925 482-85-51	7 916 339-91-83, 7 916 371-13-14	7 985 349-33-58	7 967 060-92-59
16	Описание	-	<p>В данной локации нет квартир, альтернативных этой!!! Чистая, уютная квартира в прекрасном месте. Продаётся двухкомнатная квартира в престижном районе столицы, где проживают, в основном, интеллигентные люди, в 3 минутах пешей доступности метро Аэропорт, Динамо, а также прекрасная транспортная доступность, очень хороший выезд на ТТК и Ленинградский проспект „. В пешей доступности магазины Перекресток, Магнолия, Евроспар, Магнит, Пятерочка, в 10 минутах ходьбы ТЦ Авиапарк, Ашан. Квартира в хорошем жилом состоянии, возможна перепланировка в студию. Чистый и теплый подъезд, приличные соседи. Один собственник, юридически чистые документы. Альтернатива. Ипотека приветствуется.</p> <p>Мы являемся партнерами самых известных и стабильных банков ( ПАО Сбербанк России, Банк ВТБ ПАО, Райффайзен банк АО и другие), что поможет Вам оформить ипотеку без проблем и хлопот по выгодно-низкой % ставке. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке квартиры в режиме одного окна, осуществляем юридическое сопровождение сделки и 3 года после неё. Деятельность агентства застрахована.Работаем дистанционно с заботой о Вашем здоровье- Online консультация юристов и ипотечных брокеров- Online показы квартир- Электронная регистрация сделокПри необходимости покупателю предоставляется сертификат безопасностиРаботаем дистанционно с заботой о Вас и Вашем здоровье.Обеспечение комфортной и безопасной сделки, юридическое сопровождение. Деятельность агентства застрахована.Номер объекта: #1/764747/11523</p>	<p>Новых хозяев ждёт уютная и солнечная 2-х комнатная квартира (44,2м2) на 7 этаже 9-этажного дома 1973 года постройки. Квартира чистая, с хорошим ремонтом. Имеются просторная прихожая (7,36м2), отдельный с/узел, кухня (6м2) с газовой плитой. Изолированные комнаты (18,74 и 9,14м2) с окнами во двор. Пол - паркет. Соседи дружные. Пассажирский лифт, мусоропровод. Во дворе имеется детская площадка. Дом в очень тихом и зеленом районе. Развитая инфраструктура и транспортная доступность: 3 минуты до метро Полежаевская, 5 минут до метро Хорошевская, 12 минут до МЦК Хорошево. В шаговой доступности расположены детская и взрослая поликлиники, женская консультация. В 3 минутах ходьбы парк Березовая роща, в 10 - парк Ходынское поле, на территории которого расположены детские площадки для детей всех возрастов, скейтпарк, беговая и велодорожки. Также рядом ТЦ Хорошо и Авиапарк, магазины, детские сады, школы.Один собственник более 5 лет. Альтернатива, все документы готовы к сделке. Показы по договоренности.</p>	<p>Дом в пешей доступности от метро. До Красной площади 15 минут на машине. Зеленая зона, около дома находится парк Березовая роща, до парка на Ходынке 10 минут пешком. Рядом торговые центры, поликлиника, детские сады и школы. Строго без торга. Агентам не беспокоить, есть свой!</p>	<p>Продам 2-х комнатную уютную квартиру после ремонта в трех минутах до метро Полежаевская. За счет светлых стен и солнечного света в квартире очень светло и уютно. Ремонт делали для себя, все материалы импортные. Квартира оборудована техникой и мебелью для комфортного проживания. Есть гардеробная комната. Удобная планировка: две смежные комнаты, одна из них с балконом, кухня и санузел. Окна выходят во двор. Квартира располагается в очень развитом районе. В непосредственной близости располагаются отличный парк "Березовая роща" и парк "Ходынское поле". В шаговой доступности имеются школы, детские сады, магазины, салоны красоты, а так же два торговых центра "Авиапарк" и "Хорошо". Быстрый выход на сделку, оперативный показ</p>

Источник: составлено Оценщиками по данным открытых источников информации

### **5.1.3. Определение поправок и порядок их внесения**

Согласно п. 22е ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ✔ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✔ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✔ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✔ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✔ вид использования и (или) зонирование;
- ✔ местоположение объекта;
- ✔ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✔ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✔ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✔ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность и измерение корректировок. Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

#### **5.1.3.a. Корректировка на состав передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав**

##### **Состав передаваемых прав**

Передаваемым правом по объектам-аналогам, как и по Объекту оценки, является право собственности. Таким образом, введение корректировки по данному показателю не требуется.

##### **Правовые обременения**

По результатам анализа правовых обременений на передаваемые права по Объекту оценки не было выявлено обременений, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. Правовые обременения по объектам-аналогам не выявлены. Введение корректировки по данному показателю не требуется.

#### **5.1.3.b. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

##### **Корректировка на условия финансирования**

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходимо провести анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Подобранные объекты-аналоги имеют типичные условия финансирования (в денежной форме, без рассрочек платежа и др.), таким образом, цены предложений объектов-аналогов по данному параметру не корректируются. Корректировка не применяется.

### 5.1.3.c. *Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)*

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Так как данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, то корректировка не применялась.

### 5.1.3.d. *Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)*

#### *Корректировка на изменение цен во времени*

На цены предложений коммерческой недвижимости оказывает влияние фактор изменения цен во времени. Для расчета рыночной стоимости использовались объекты-аналоги, выставленные на открытом рынке в максимально близкий период до даты оценки и актуальные на дату оценки.

Дата предложения объектов-аналогов находится в рыночном диапазоне ликвидности (согласно Рис. 5.1-1 срок рыночной ликвидности для квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м от 2 до 5 мес.). Таким образом, введение корректировки на изменение цен аналогов во времени не требуется.

**Рис. 5.1-1. Сроки ликвидности объектов жилой недвижимости**

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	5	3

Источник: составлено Оценщиками по данным Аналитического сайта "Статриелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2413-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2021-goda>)

#### *Корректировка на отличия цены предложения от цены сделки*

Данные о скидках на торг при продаже жилой недвижимости - квартир были определены на основании аналитических материалов некоммерческой организации Ассоциации "Статриелт". Значение коэффициентов для расчета корректировки на торг представлено на рисунке далее.

**Рис. 5.1-2. Скидка на торг для жилой недвижимости г. Москвы**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,89	<b>0,95</b>

Источник: составлено Оценщиками

Таким образом, среднее значение скидки на торг при продаже вторичной жилой недвижимости в г. Москве составляет -5.0%.

### 5.1.3.e. *Корректировка на вид использования и (или) зонирование*

Оцениваемая квартира и объекты аналоги представляют собой жилые помещения, используемые для проживания, что является сопоставимым и не требует корректировки на вид использования.

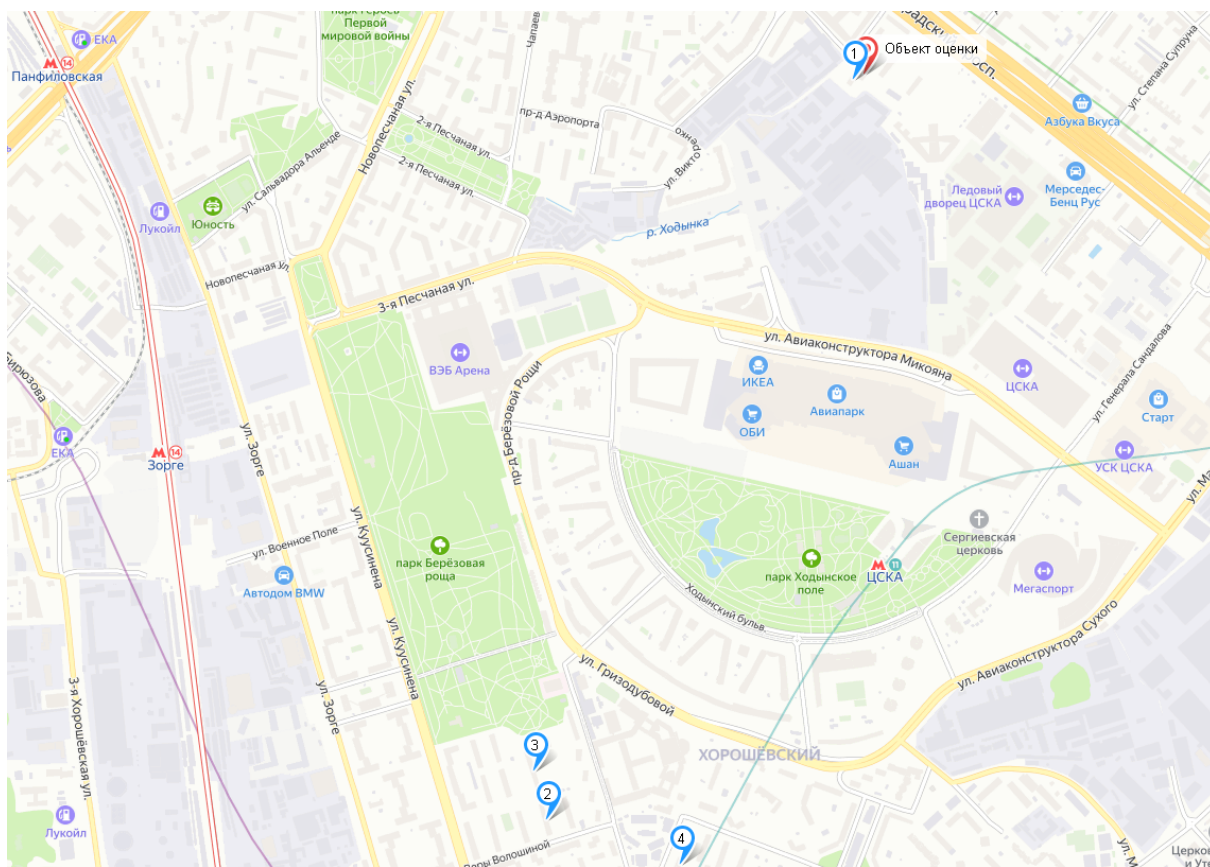
### 5.1.3.f. *Корректировка на местоположение объекта*

Одним из решающих факторов, воздействующих на рыночную стоимость недвижимости, является фактор местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением,

различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Расположение оцениваемых квартир и объектов аналогов представлено на Рис. 5.1-3

**Рис. 5.1-3. Карта расположения оцениваемых квартир и объектов-аналогов относительно метро**



Источник: составлено Оценщиками на основе "Конструктор карт Яндекс" <https://yandex.ru/map-constructor>

Объекты-аналоги и оцениваемая квартира расположены в одном районе на сопоставимой удаленности от станций метро или МЦК. Корректировка не требуется.

### **5.1.3.g. Корректировка на физические характеристики объекта**

#### **Корректировка на тип объекта (встроенное, пристроенное помещение/отдельно стоящее здание)**

В качестве объектов-аналогов для расчета использовались аналогичные объекты – квартиры в жилом доме. Введение корректировки на тип объекта не требуется.

#### **Корректировка на материал стен дома**

Оцениваемые квартиры и подобранные объекты-аналоги могут отличаться, материалом стен домов в которых они располагаются, поэтому для таких аналогов рассчитана корректировка по данным аналитического агентства Статриелт. На рисунке далее представлены коэффициенты для расчета корректировки на материал стен жилого дома.

**Рис. 5.1-4. Коэффициенты для расчета корректировки на материал стен**

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с утеплителем	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94

Источник: составлено Оценщиками по данным сайта Ассоциации "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2435-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)

Далее в таблице представлен расчет корректировки на материал стен жилого дома.

**Табл. 5.1-2. Корректировка на материал стен дома**

Объект аналог ▶	Кирпичные здания	Монолитные здания	Панельные здания
Объект оценки ▼			
Кирпичные здания	0%	-2%	6%
Монолитные здания	2%	0%	9%
Панельные здания	-6%	-8%	0%

Источник: составлено Оценщиками по данным сайта Ассоциации "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2435-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)

Значение корректировки по каждому объекту-аналогу представлено в Табл. 5.1-9.

### Корректировка на этаж расположения

Этаж, на котором находится квартира, влияет на ее конечную стоимость. Оцениваемая квартира расположена на последнем (девятом) этаже жилого дома. Однако в доме, где расположена оцениваемая квартира, имеется чердак/технический этаж, который устраняет недостатки квартиры, связанные с ее расположением на последнем этаже дома (возможные протечки крыши, промерзание или наоборот нагревание и т.д.). В связи с этим, Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по этажу расположения, размер корректировки составил 0%.

### Корректировка на площадь объекта

В современных многоэтажных домах существует зависимость стоимости 1 кв. м квартиры от количества комнат, расположения этажа относительно крайних и местоположения дома в целом относительно района города. Если рассматривать несколько однокомнатных квартир в соседних однотипных домах на средних этажах, то можно прийти к выводу, что небольшая разница в общей площади не влияет на стоимость 1 кв. м. Зависимость стоимости 1 кв. м общей площади квартиры меньшего размера выше стоимости квартиры большего размера справедлива лишь в том случае, если площади объектов различаются значительно. Общая площадь оцениваемых квартир не сопоставима с общей площадью объектов-аналогов, далее представлен расчет корректировки.

По данным Ассоциации "Статриелт" на 01.04.2021 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2422-na-obschchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>) построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при  $R^2=0,624$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12} - 1, \text{ где}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры,

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры.



Значение корректировки по каждому объекту-аналогу представлено в Табл. 5.1-9.

### Корректировка на наличие/отсутствие балкона (лоджии) для квартир

Одним из факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости, является наличие/отсутствие лоджии/балкона.

По данным аналитической статьи, представленной на сайте "Индикаторы рынка жилой недвижимости" (<http://www.irn.ru/price/>), стоимость квартир, имеющих балкон/лоджию, выше на 1 % - 2 % по сравнению с аналогичными квартирами, не имеющих данных улучшений.

Таким образом, корректировка в зависимости от наличия/отсутствия балкона (лоджии) у Объекта оценки и объектов-аналогов составляет:

**Табл. 5.1-3. Расчет корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии), %**

Объект аналог ▶	есть балкон/лоджия	нет балкона/лоджии
Объект оценки ▼		
есть балкон/лоджия	0,0 %	1,5 %
нет балкона/лоджии	-1,5 %	0,0 %

Источник: составлено Оценщиками

Значение корректировки по каждому объекту-аналогу представлено в Табл. 5.1-9.

### Корректировка на тип и количество санузлов

Тип и количество санузлов квартиры оказывает влияние на ее стоимость. Как правило, стоимость квартиры с отдельным санузлом немного выше аналогичной квартиры с совмещенным санузлом, а квартиры, имеющие два и более санузла дороже аналогичных квартир с одним санузлом. Далее представлены коэффициенты для расчета корректировки на тип и количество санузлов.

**Табл. 5.1-4. Коэффициенты для расчета корректировки на тип и количество санузлов**

Характеристика параметра	Среднее значение
Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)	1
Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одной комнате)	0,98
Два санузла (два туалета, ванны или душевые)	1,02

Источник: составлено Оценщиками по данным сайта Ассоциации "СтатРиелт" (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2416-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)

Расчет корректировки на тип и количество санузлов в квартире представлен в таблице ниже.

**Табл. 5.1-5. Корректировка на тип и количество санузлов в квартире**

Объект аналог ▶	Раздельный санузел	Совмещенный санузел	Два санузла
Объект оценки ▼			
Раздельный санузел	0%	2%	-2%
Совмещенный санузел	-2%	0%	-4%
Два санузла	2%	4%	0%

Источник: составлено Оценщиками по данным сайта Ассоциации "СтатРиелт" (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2416-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)

### Корректировка на тип внутренней отделки

Одним из факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости, является тип внутренней отделки. Данная корректировка учитывает разницу в качестве отделки оцениваемого объекта по сравнению с качеством отделки аналогов в том случае, если оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по типу отделки. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по типу внутренней отделки, расчет корректировки не производился.

### Корректировка на состояние внутренней отделки

Одним из факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости, является состояние внутренней отделки. Данная корректировка учитывает разницу в состоянии отделки оцениваемого объекта по сравнению с состоянием отделки аналогов в том случае, если Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по состоянию отделки, вносится корректировка.

В ходе визуального осмотра, произведенного 21.06.2021 г., были выявлены незначительные повреждения отделки оцениваемой квартиры: трещина в потолочном покрытии, потертости и незначительные сколы покрытия стен в районе кухонной зоны. Оценщики предполагают, что вложения, требующиеся для ремонта указанных повреждений незначительные, и не окажут существенного влияния на общую стоимость объекта недвижимого имущества. В связи с этим, Оценщиками принималось, что оцениваемая квартира находится в хорошем состоянии. Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному параметру, корректировка применялась по данным СтатРиелт и представлена далее.

**Рис. 5.1-5. Коэффициенты для расчета корректировки на состояние (износ) внутренней отделки**

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,94	0,98	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,88	0,93	0,91

Источник: составлено Оценщиками по данным Аналитического сайта "Статриелт" <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2414-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

**Табл. 5.1-6. Корректировка на состояние (износ) внутренней отделки**

Объект оценки ▶	Хорошее
Объект аналог	
Отличное или очень хорошее	-4%
Хорошее	0%
Удовлетворительное	5%

Источник: составлено Оценщиками

Значение корректировки по каждому объекту-аналогу представлено в Табл. 5.1-9.

### **Корректировка на наличие встроенной техники и мебели**

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

**Табл. 5.1-7. Коэффициенты для расчета корректировки на наличие встроенной техники и мебели**

Объекты жилой недвижимости	Среднее значение
Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах	1,03

Источник: составлено Оценщиками по данным сайта Ассоциации "Статриелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2437-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Табл. 5.1-8. Расчет корректировки на наличие встроенной техники и мебели**

Объект аналог ▶	есть	нет
Объект оценки ▼		
есть	0 %	3 %
нет	-3 %	0 %

Источник: составлено Оценщиками по данным сайта Ассоциации "Статриелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2437-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)

### **5.1.3.h. Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), на**

***наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью и на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость***

Прочих характеристик, влияющих на стоимость, не выявлено.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов представлен в таблицах далее

**Табл. 5.1-9. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Назначение	-	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Местоположение	-	г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365	Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 45К5	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 4Ак4	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 6к8	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 76К5
2.1	Ближайшая станция метро	-	Аэропорт	Аэропорт	Полежаевская	Полежаевская	Полежаевская
2.2	Расстояние от метро	мин. Пешком	7	8	8	9	8
3	Общая площадь объекта	кв. м	36,1	36,0	44,2	28,0	43,9
4	Цена предложения объекта	руб. НДС	-	11 900 000	14 500 000	9 000 000	15 000 000
5	Цена предложения объекта	руб. / кв. м	-	330 556	328 054	321 429	341 686
6	Тип санузла	-	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
7	Наличие лоджии/балкона	-	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть
8	Материал стен	-	Кирпичный	Кирпичный	Панельный	Кирпичный	Панельный
9	Тип выполненного ремонта	-	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
10	Состояние внутренней отделки	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное (требуется проведение косметического ремонта)	Отличное или очень хорошее
11	Наличие мебели	-	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
12	Этаж расположения	-	9/9	2/9	7/9	2/9	5/9
13	Дата предложения (дата звонка)	-	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
14	Дата оценки	-	15.06.2021	-	-	-	-
15	Источник информации	-	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/25694509">https://www.cian.ru/sale/flat/25694509</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/25694509">https://www.cian.ru/sale/flat/25694509</a>	<a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3371447096">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3371447096</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/258389851/">https://www.cian.ru/sale/flat/258389851/</a>
16	Контакт и номер телефона	-	-	7 925 482-85-51	7 916 339-91-83, 7 916 371-13-14	7 985 349-33-58	7 967 060-92-59
<b>Корректировки</b>							
1	Корректировка на состав передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав	-	-	-	-	-	-
1.1	Состав передаваемых прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Скорректированная цена	руб. / кв. м	-	330 556	328 054	321 429	341 686
1.2	Правовые обременения	-	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Скорректированная цена	руб. / кв. м	-	330 556	328 054	321 429	341 686
2	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	-	-	-	-	-
2.1	Корректировка на условия финансирования	-	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Скорректированная цена	руб. / кв. м	-	330 556	328 054	321 429	341 686
2.2	Корректировка на условия продажи	-	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Скорректированная цена	руб. / кв. м	-	330 556	328 054	321 429	341 686
3	Корректировка на условия рынка	-	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
-	Величина корректировки	%	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
-	Скорректированная цена	руб. / кв. м	-	314 028	311 651	305 358	324 602
4	Корректировка на изменение цен во времени	-	Июнь 2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Скорректированная цена	-	-	314 028	311 651	305 358	324 602
5	Корректировка на местоположение	-	-	-	-	-	-
5.1	Ближайшая станция метро	-	Аэропорт	Аэропорт	Полежаевская	Полежаевская	Полежаевская
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5.2	Расстояние от метро	мин. Пешком	7	8	8	9	8
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6	Корректировка на физические характеристики	-	-	-	-	-	-
6.1	Тип санузла	-	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	-2,0%	0,0%	0,0%
6.2	Наличие лоджии/балкона	-	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть
-	Величина корректировки	%	-	1,5%	1,5%	0,0%	0,0%
6.3	Материал стен	-	Кирпичный	Кирпичный	Панельный	Кирпичный	Панельный
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	6,0%	0,0%	6,0%
6.4	Общая площадь объекта	кв. м	36,1	36,0	44,2	28,0	43,9
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	2,5%	-3,0%	2,4%
6.5	Тип выполненного ремонта	-	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6.6	Состояние внутренней отделки	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное (требуется проведение косметического ремонта)	Отличное или очень хорошее
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	5,0%	-4,0%
6.7	Наличие мебели	-	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
-	Величина корректировки	%	-	-3,0%	-3,0%	0,0%	-3,0%
6.8	Этаж расположения	-	9/9	2/9	7/9	2/9	5/9
-	Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Совокупная корректировка (п. 4-6)	%	-	-1,5%	5,0%	2,0%	1,4%
<b>7</b>	<b>Скорректированная стоимость</b>	<b>руб. / кв. м</b>		<b>309 318</b>	<b>327 234</b>	<b>311 465</b>	<b>329 146</b>
<b>7.1</b>	<b>Абсолютное суммарное значение совокупных корректировок (п. 1-7) для определения коэффициента соответствия объекта оценки (п.8.2)</b>	<b>%</b>		<b>4,50%</b>	<b>15,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>15,40%</b>
<b>7.2</b>	<b>Коэффициент соответствия объекту оценки (1/(стр.8.1 + 1))</b>	<b>-</b>		<b>0,96</b>	<b>0,87</b>	<b>0,93</b>	<b>0,87</b>
<b>7.3</b>	<b>Вес влияния аналога на стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>%</b>		<b>26,446%</b>	<b>23,967%</b>	<b>25,620%</b>	<b>23,967%</b>
<b>8</b>	<b>Среднее значение скорректированной цены продажи</b>	<b>руб. / кв. м</b>	<b>318 914</b>				
<b>9</b>	<b>Рыночная стоимость</b>	<b>руб.</b>	<b>11 512 795</b>				
<b>10</b>	<b>Рыночная стоимость</b>	<b>руб., с учетом округления</b>	<b>11 513 000</b>				

Источник: рассчитано Оценщиками



Показатель совокупного значения корректировки для расчета веса влияния аналога рассчитывается как сумма абсолютных значений всех корректировок.

Коэффициент соответствия Объекту оценки рассчитывается как обратная величина показателя совокупного значения корректировки для расчета веса влияния аналога.

Вес влияния аналога определялся, как отношение коэффициента соответствия аналога к общей сумме значений коэффициентов соответствия.

Средневзвешенная стоимость рассчитывалась путем умножения скорректированной цены за 1 кв. м каждого аналога на соответствующий ему вес с последующим суммированием получившихся значений.

**Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода в рамках реализации метода сравнения продаж, составляет на дату оценки, с учетом округления:**

**11 513 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тринадцать тысяч рублей),  
НДС не облагается**

## **5.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ**

Доходный и затратный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки не использовались по указанным в п.4 причинам.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился в рамках сравнительного подхода. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости не требуется. Значению, полученному в рамках сравнительного подхода, присваивается вес 100 %.

Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки приведен далее:

**Табл. 5.2-1. Обоснование рыночной стоимости Объекта оценки**

<b>Адрес</b>	<b>Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб</b>	<b>Вес, %</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.</b>
жилое помещение общей площадью 36,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365	11 513 000	100%	11 513 000

**Источник: составлено Оценщиками**

Таким образом, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет с учетом округления:

**11 513 000  
(Одиннадцать миллионов пятьсот тринадцать тысяч рублей),  
НДС не облагается**

## 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на 15.06.2021 г. итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления составляет:

**11 513 000**  
**(Одиннадцать миллионов пятьсот тринадцать тысяч рублей)**  
**НДС не облагается,**

В том числе пообъектно:

*Табл. 5.2-1. Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.*

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
жилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365	77:09:0005004:4512	36,1	318 914	11 512 795
<b>Итого, руб. с учетом округления</b>				<b>11 513 000</b>

**Источник: составлено Оценщиками**

Расчет обоснованной рыночной стоимости и обоснование используемых методов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.06.2021 г.

Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Согласно заданию на оценку к Договору на оценку Объекта оценки, Оценщики не приводят свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Исследование провели и Отчет составили:

Оценщики

Гинда Н.О. \_\_\_\_\_

Дятлов Е.Г. \_\_\_\_\_

За Исполнителя:

Заместитель Генерального директора


ООО "СТРЕМЛЕНИЕ" \_\_\_\_\_

/О.В. Куркова/

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

### 7.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

#### 7.1.1. Страховой полис Исполнителя

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90265/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																							
г. Москва		11 декабря 2020 г.																					
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>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.</p>																							
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																						
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "СТРЕМЛЕНИЕ" (ООО «СТРЕМЛЕНИЕ») 105066, город Москва, Нижняя Красносельская улица, дом 40/12 корпус 8, помещение 3 ОГРН 1027739184307, КПП 770101001 ИНН 7734215210																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																						
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 660 000 000,00 руб. (Пятьсот пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i>																						
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 140 000,00 Сто сорок тысяч рублей 00 копеек и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 4-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>35 000,00</td> <td>Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>15 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>35 000,00</td> <td>Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>35 000,00</td> <td>Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>35 000,00</td> <td>Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:	1	35 000,00	Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек	15 января 2021 г.	2	35 000,00	Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.	3	35 000,00	Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.	4	35 000,00	Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:																				
1	35 000,00	Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек	15 января 2021 г.																				
2	35 000,00	Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.																				
3	35 000,00	Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.																				
4	35 000,00	Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (иска, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																						
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																						



СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>									
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>									
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>									
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>									
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:sos@alfastrah.ru">sos@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)									
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)									
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней									
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>									
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>									
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: <a href="mailto:PiskarevTS@alfastrah.ru">PiskarevTS@alfastrah.ru</a>; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: <a href="mailto:elinalv@mail.ru">elinalv@mail.ru</a> Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Шелелев Владимир Борисович, тел.: 8 495 120-111-8, эл. почта: <a href="mailto:stocf@stocf.ru">stocf@stocf.ru</a> Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>									
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности водителя; 2. Правила страхования профессиональной ответственности водителей АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>									
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "СТРЕМЛЕНИЕ" (ООО «СТРЕМЛЕНИЕ»)	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>									
в лице Генерального директора - Шелелева Владимира Борисовича, действующего на основании Устава	<p>в лице Руководителя управления коммерческого страхования Жбачковой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №000320 от «01» апреля 2020 г.</p>									

Договор (Первичный Протокол) - 0961R776/00048/19  
Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580

7.1.2. Копии документов Оценщика Гинды Н.О.





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007239-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Гинда Надежде Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор

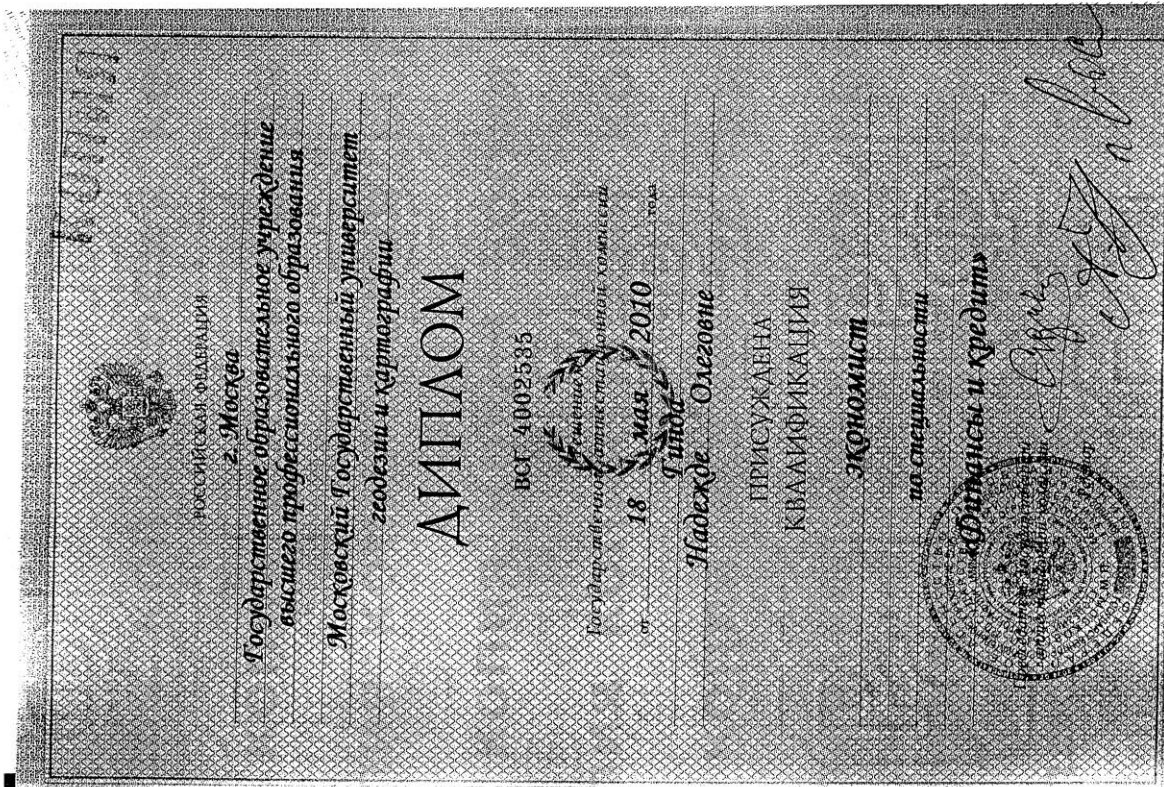


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2019 г. - Ф. Лицензия № 50-05-08/002-ФНС РФ 73 от 18.01.2019 № 50-05-08/002-ФНС РФ









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 946515

Настоящий диплом выдан

*Младше* *Дмитрий*

(Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *04. декабря 2011* по *10. декабря 2011* успешно прошел(а) профессиональную переподготовку в *ИИИ «Инженерная школа»* по специальности *Инженер в области систем и сетей связи*

по *программе «Инженер-сетевой инженер»* *высшей ступени высшего профессионального образования (бакалавриат)*

Президентиальная аттестационная комиссия решением от *08. декабря 2011* удостоверяет право (соответствие квалификации) *Дмитрия*

*Младше* *Дмитрий*

на занятие *профессиональной деятельности* в сфере *авиации, космонавтики и ракетостроения*

*ИИИ «Инженерная школа»*

Секретарь аттестационной комиссии

*Младше* *Дмитрий*

(Подпись)




Диплом является официальным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на занятие нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2440

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90130/20</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		24 августа 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. 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.</p>		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Гинда Надежда Олеговна</b> Адрес регистрации или ИНН: 501907003136	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 2 сентября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 1 сентября 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 500,00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 2 сентября 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
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 является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 2 сентября 2020 г. по 1 сентября 2021 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 2 сентября 2020 г. по 1 сентября 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	



	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Гинда Надежда Олеговна эл. почта: stoc@stocf.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   Гинда Надежда Олеговна	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от "01" апреля 2020 г.

Идентификационный номер налогоплательщика - 0091R77690741118



7.1.3. Копии документов Оценщика Дятлова Е.Г.





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007238-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**


выдан

Дятлову Евгению Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

© Оценки. Москва, 2011. © Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ДЯТЛОВ**  
**Евгений Геннадьевич**

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 26 марта  
2008 года №63

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01532

Дата выдачи 26 марта 2008 года

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90169/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г.Москва		23 октября 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какие-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Дятлов Евгений Геннадьевич Адрес регистрации или ИНН: 772157919061</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 ноября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 9 ноября 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 35 000 000.00 руб. (Тридцать пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 11 220.00 руб. (Одиннадцать тысяч двести двадцать рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безлимитного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 20 ноября 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в размерах и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>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.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 10 ноября 2020 г. по 9 ноября 2021 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 10 ноября 2020 г. по 9 ноября 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления</p>	



	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (иска, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Дятлов Евгений Геннадьевич эл. почта: stocf@stocf.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:   Дятлов Евгений Геннадьевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от "01" апреля 2020 г. <small>Документ передан в информационную систему - 09/10/2020 16:44:19</small>

## 7.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 5

ФГИС ЕГРН							
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>							
На основании запроса от 23.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 24.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
<b>Помещение</b>							
<small>(вид объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____	Раздела 1						
Всего листов раздела 1: _____							
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
24.04.2021 № 99/2021/389652262							
Кадастровый номер:	77:09:0005004:4512						
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005004						
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 365						
Адрес:	125167 Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д 45, корп 4, кв 365						
Площадь:	36,1						
Назначение:	Жилое помещение						
Наименование:	Жилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 9						
Вид жилого помещения:	Квартира						
Кадастровая стоимость, руб.:	6608820,5						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1\_out\_docs\_c2dc4549-6845-... 30.04.2021

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела I _____
Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
24.04.2021 № 99/2021/389652262	
Кадастровый номер:	77:09:0005004:4512
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0005004:1033
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
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
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1\_out\_docs\_c2dc4549-6845-... 30.04.2021

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
24.04.2021 № 99/2021/389652262	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:09:0005004:4512
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Давтян Артур Самвелович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1\_out\_docs\_c2dc4549-6845-... 30.04.2021



Раздел 2

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

Помещение		(лист объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
24.04.2021 № 99/2021/389652262		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:09:0005004:4512	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество Коммерческий банк "Универсальные финансы", ИНН: 6312013912
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:09:0005004:4512-77/009/2019-6 от 28.10.2019
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1\_out\_docs\_c2dc4549-6845-... 30.04.2021

Дата осмотра:	21.06.2021
Адрес осмотра:	г. Москва, р-н Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 45, корп. 4, кв. 365
Округ, район:	
Ближайшая станц. метро ж/д станция:	Аэропорт
Удаленность от метро / ж/д станции:	15 мин
Близость к магистрали	дом расположен: <input checked="" type="radio"/> вдоль дороги <input type="radio"/> во дворе
Интенсивность движения транспорта рядом с жилым домом	<input type="radio"/> высокая <input checked="" type="radio"/> средняя <input type="radio"/> низкая
Близость к объектам социально-бытовой сферы	<input checked="" type="radio"/> хорошая <input type="radio"/> плохая
Прилегающая территория	<input checked="" type="radio"/> благоустроена <input type="radio"/> огороженная <input type="radio"/> охраняемая <input type="radio"/> неблагоустроенная
Наличие автостоянки	<input checked="" type="radio"/> свободная <input type="radio"/> организованная <input type="radio"/> охраняемая <input type="radio"/> подземная <input type="radio"/> отсутствует
Детская площадка	<input checked="" type="checkbox"/> есть / нет
Наличие зеленых насаждений	<input checked="" type="checkbox"/> есть / нет
Наличие встроено-пристроенных помещений (магазины, палатки и т.п.):	
Тип дома	монолит / монолит-кирпич <input checked="" type="checkbox"/> кирпич / панель / блочный
Состояние дома	отличное <input checked="" type="checkbox"/> хорошее / удовл.-ное / строится, построено этажей
Наличие тех. этажа	<input checked="" type="checkbox"/> есть / нет
Наличие подвала	<input checked="" type="checkbox"/> есть / нет
Состояние внешней отделки дома	отличное <input checked="" type="checkbox"/> хорошее / удовл.-ное / без отделки
Уровень защищенности подъезда	<input checked="" type="checkbox"/> металлическая дверь / консьерж <input checked="" type="checkbox"/> домофон
Состояние подъезда	отличное <input checked="" type="checkbox"/> хорошее / удовлетворительное / без отделки
Этажность дома / Этаж расп. объекта:	9/9
Количество квартир на этаже:	4
Лифт	<input checked="" type="checkbox"/> пассажирский / грузовой, кол-во
Мусоропровод	<input checked="" type="checkbox"/> есть / нет
Наличие коммуникаций и инженерного оснащения	газ <input checked="" type="checkbox"/> есть / нет горячее водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> есть / нет отопление <input checked="" type="checkbox"/> есть / нет противопожарная безопасность: есть / нет <input type="checkbox"/> Коммуникации не подключены
Количество комнат в квартире:	1
Санузел (тип)	раздельный <input checked="" type="checkbox"/> совмещенный, кол-во
Наличие летних помещений	<input checked="" type="checkbox"/> балкон / лоджия, кол-во:
Входная дверь	деревянная <input checked="" type="checkbox"/> металлическая / временная
Тип остекления	деревянное / пластиковое / отсутствует
Сторона света	С / С-З / З / Ю-З / Ю / Ю-В / В / С-В
Вид из окна	<input checked="" type="checkbox"/> во двор / на улицу / во двор и на улицу
Состояние внутренней отделки	после ремонта <input checked="" type="checkbox"/> хорошее / требуется ремонт / без отделки /
Отделка помещений:	Пол / Стены / Потолок
Жилые комнаты:	ламинат, краска, гипсокартон
Коридор:	ламинат, краска, гипсокартон
Кухня:	ламинат, краска, гипсокартон
Санузел:	плитка, плитка, гипсокартон
Слаботочное обеспечение	телефон/интернет/антенна

Заказчик (представитель заказчика)

Представитель оценочной компании Каляндра И.В.



## 7.3. СКРИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ ИЗ ИСТОЧНИКОВ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

### 7.3.1. Скрины, используемой в расчете рыночной информации

<https://www.cian.ru/sale/flat/256945092/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "2-комн. квартира, 36 м²". The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 45К5". The listing includes a price of 11,900,000 RUB, a contact number +7 925 482-85-51, and a mortgage offer from "циан.ипотека" with a rate of 5.72%. There are several smaller advertisements on the right side of the page, including one for "Монолит Столица" and another for "Жилый квартал Prime Park". The main listing features a large photo of a bedroom and a row of smaller thumbnail photos. The text below the photos provides details about the apartment's area (36 m² total, 24 m² living, 7 m² kitchen) and floor (2 of 9). There is also a section for "Альтернатива" and a detailed description of the property's location and condition.

Справочная информация по от. | Яндекс.Карты | Москва, пр-кт Ленинградский. | Купить квартиру на проспекте | Поиск на карте ЦИАН в Москве | Купить двухкомнатную квартиру | +

← → ↻ cian.ru/sale/flat/256945092/ сегодня, 03:02 1 805 просмотров, 21 за сегодня

### 2-комн. квартира, 36 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 45К5 На карте

Аэропорт · 3 мин. пешком

В избранное | Пожеловался

Риелтор поможет купить или продать недвижимость | Оставить заявку

11 900 000 ₽ 330 556 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

+7 925 482-85-51

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

PRO

Монолит Столица

На рынке с 1998 года

Ещё 558 объектов

Сергей Бурлуцкий

Нет отзывов

РЕКЛАМА

ИПОТЕКА ОТ 0,1%

Жилый квартал Prime Park

Старт продаж нового пула квартир! Дуплексы, пентхаусы, 5,5 га паркового пространства. Ипотека 0,1%! +7 (495) 126-16-34

Преим-квартал на Динамо

Действует скидка 9% на 9 апартаментов — только до 30 июня. Звоните! +7 (495) 023-78-20

36 м<sup>2</sup> 24 м<sup>2</sup> 7 м<sup>2</sup> 2 из 9

Общая Жилая Кухня Этаж

Альтернатива.

В данной локации нет квартир, альтернативных этой!!!


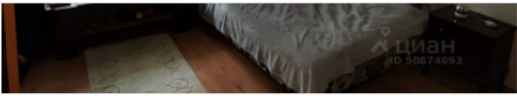

Чистая, уютная квартира в прекрасном месте.

Продается двухкомнатная квартира в престижном районе столицы, где проживают, в основном, интеллигентные люди, в 3 минутах пешей доступности метро Аэропорт, Динамо, а также прекрасная транспортная доступность, очень хороший выезд на ТТК и Ленинградский проспект. В пешей доступности магазины Перекресток, Магнолия, Евроспар, Магнит, Пятёрочка, в 10 минутах ходьбы ТЦ Авиапарк, Ашан. Квартира в хорошем жилом состоянии, возможна перепланировка в студию. Чистый и тёплый подъезд.

Отзыв о сайте

Справочная информация по о... | Яндекс.Карты | Москва, пр-кт Ленинградский... | Купить квартиру на проспекте... | Поиск на карте ЦИАН в Моск... | Купить двухкомнатную кварти...

← → ↻ 📄 cian.ru/sale/flat/256945092/

**36 м<sup>2</sup>**  
Общая

**24 м<sup>2</sup>**  
Жилая

**7 м<sup>2</sup>**  
Кухня

**2 из 9**  
Этаж

**Альтернатива.**  
В данной локации нет квартир, альтернативных этой!!!  
Чистая, уютная квартира в прекрасном месте.

Продается двухкомнатная квартира в престижном районе столицы, где проживают, в основном, интеллигентные люди, в 3 минутах пешей доступности метро Аэропорт, Динамо, а также прекрасная транспортная доступность, очень хороший выезд на ТТК и Ленинградский проспект. В пешей доступности магазины Перекресток, Магнолия, Евроспар, Магнит, Пятерочка, в 10 минутах ходьбы ТЦ Авиапарк, Ашан. Квартира в хорошем жилом состоянии, возможна перепланировка в студию. Чистый и теплый подъезд, приличные соседи. Один собственник, юридически чистые документы. Альтернатива. Ипотека приветствуется.

Мы являемся партнерами самых известных и стабильных банков ( ПАО Сбербанк России, Банк ВТБ ПАО, Райффайзен банк АО и другие), что поможет Вам оформить ипотеку без проблем и хлопот по выгодно-низкой % ставке. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке квартиры в режиме одного окна, осуществляем юридическое сопровождение сделки и 3 года после нее. Деятельность агентства застрахована. Работаем дистанционно с заботой о Вашем здоровье

- Online консультация юристов и ипотечных брокеров
- Online показы квартир
- Электронная регистрация сделок

При необходимости покупателю предоставляется сертификат безопасности

Работаем дистанционно с заботой о Вас и Вашем здоровье.  
Обеспечение комфортной и безопасной сделки, юридическое сопровождение.  
Деятельность агентства застрахована.

Номер объекта: #1/764747/11523

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 925 482-85-51**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**11 900 000 ₴** 330 556 ₴/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

✉ [Следить за изменением цены](#)

Альтернатива, возможна ипотека

**+7 925 482-85-51**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЦИАН.ИПОТЕКА**


Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 5,72%**


---

PRO


**Монолит Столица**  
На рынке с 1998 года  
[Еще 558 объектов](#)




---

 **Сергей Буруцкий**  
Нет отзывов


---

 РЕКЛАМА

Жилой квартал Prime Park  
Старт продаж нового пула квартир!  
Дуплексы, пентхаусы. 5,5 га паркового пространства. Ипотека 0,1%!  
**+7 (495) 126-16-34**

Прайм Парк. Застройщик ООО «Специализированный застройщик «Прайм Парк». Пр. декларация на наш дом. Ипотека от ПАО «ВТБ». Лицензия №1000 от 08.07.2015, ставка 0,1% на первые 6 месяцев, далее 8,1%, макс. сумма 60 млн руб., сроком до 30 лет, пер. взнос от 20%.

---

 РЕКЛАМА

Премиум-квартал на Динамо  
Действует скидка 9% на 9 апартаментов  
— только до 30 июня. Звоните!  
**+7 (495) 023-78-20**

Квартал «Искра-Парк». Застройщик ООО «Искра-Парк». Акция до 30.06.2021, подробности на сайте iskra-perk.ru

Справочная информация по об... | Яндекс.Карты | Москва, пр-кт Ленинградский... | Купить квартиру на проспекте... | Поиск на карте ЦИАН в Москве... | Купить двухкомнатную квартир... | +

← → ↻ cian.ru/sale/flat/256945092/ сегодня, 03.02 1 805 просмотров, 2.1 за сегодня

## 2-комн. квартира, 36 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп, 45К5 На карте

Аэропорт - 3 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость | Оставить заявку

**11 900 000 Р** 330 556 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены | Альтернатива, возможна ипотека

**+7 925 482-85-51**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

### Статистика просмотров за последние 10 дней

1810 просмотров с даты создания объявления 15.05.2021  
505 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
09.06	55
10.06	60
11.06	65
12.06	45
13.06	55
14.06	45
15.06	50
16.06	48
17.06	55
18.06	25

Highcharts.com

15 фото

36 м<sup>2</sup> Общая | 24 м<sup>2</sup> Жилая | 7 м<sup>2</sup> Кухня | 2 из 9 Этаж

Альтернатива.  
В данной локации нет квартир, альтернативных этой!!!  
Чистая, уютная квартира в прекрасном месте.

Продается двухкомнатная квартира в престижном районе столицы, где проживают, в основном, интеллигентные люди, в 3 минутах пешей доступности метро Аэропорт, Динамо, а также прекрасная транспортная доступность, очень хороший выезд на ТТК и Ленинградский проспект. В пешей доступности магазины Перекресток, Магнолия, Евроспар, Магнит, Пятёрочка, в 10 минутах ходьбы ТЦ Авиапарк, Ашан. Квартира в хорошем жилом состоянии, возможна перепланировка в студию. Чистый и теплый подъезд.

Отзыв о сайте

Жилой квартал Prime Park  
Старт продаж нового пула квартир!  
Дуплексы, пентхаусы, 5,5 га паркового пространства. Ипотека 0,1%!  
+7 (495) 126-16-34

РЕКЛАМА

Преим-квартал на Динамо  
Действует скидка 9% на 9 апартаментов  
— только до 30 июня. Звоните!  
+7 (495) 023-76-20

РЕКЛАМА




15 июн, 12:34 1 178 просмотров, 5 за сегодня Платное

### 2-комн. квартира, 44,2 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 4Ак4 [На карте](#)  
📍 Полежаевская - 3 мин. пешком 📍 Хорошевская - 5 мин. пешком  
📍 Хорошево - 12 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📁](#) [📧](#) [👍](#) [Пожаловаться](#)



Планировка 17 фото

44,2 м <sup>2</sup>	27,9 м <sup>2</sup>	6 м <sup>2</sup>	7 из 9	1973
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

Новых хозяев ждёт уютная и солнечная 2-х комнатная квартира (44,2м2) на 7 этаже 9-этажного дома 1973 года постройки. Квартира чистая, с хорошим ремонтом. Имеются просторная прихожая (7,36м2), отдельный с/узел, кухня (6м2) с газовой плитой. Изолированные комнаты (18,74 и 9,14м2) с окнами во двор. Пол - паркет. Соседи дружные.

Пассажирский лифт, мусоропровод. Во дворе имеется детская площадка.

**14 500 000 ₪** 328 054 ₪/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
[✉ Следить за изменением цены](#)  
Альтернатива, возможна ипотека

**+7 916 371-13-14**  
**+7 916 339-91-83**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЦИАН.ипотека**  
Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**

PRO  
**Данис Корешков**  
5,0 ★★★★★ 14 отзывов  
Опыт работы с 2013 года  
Еще 4 объекта

**РЕКЛАМА**

**Застройщик «ФСК»**  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7(495) 023-51-26

Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом. рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» илищ. №1326 от 16.01.2015). ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн. руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021. подробности на fsk.ru


**РЕКЛАМА**

**Застройщик «ФСК»**  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7(495) 023-51-26




Справочная информация | Яндекс.Карты | Купить двухкомнатную кв | Москва, пр-кт Ленинград | Купить квартиру в Москве | Купить квартиру в Москве | Поиск на карте ЦИАН в | Москва, СА

← → ↻ [cian.ru/sale/flat/256938255/](https://cian.ru/sale/flat/256938255/)



Планировка 17 фото



**44,2 м<sup>2</sup>** **27,9 м<sup>2</sup>** **6 м<sup>2</sup>** **7 из 9** **1973**  
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Новых хозяев ждёт уютная и солнечная 2-х комнатная квартира (44,2м2) на 7 этаже 9-этажного дома 1973 года постройки. Квартира чистая, с хорошим ремонтом. Имеются просторная прихожая (7,36м2), отдельный санузел, кухня (6м2) с газовой плитой. Изолированные комнаты (18,74 и 9,14м2) с окнами во двор. Пол - паркет. Соседи дружные.

Пассажирский лифт, мусоропровод. Во дворе имеется детская площадка.

Дом в очень тихом и зеленом районе. Развитая инфраструктура и транспортная доступность: 3 минуты до метро Полежаевская, 5 минут до метро Хорошевская, 12 минут до МЦК Хорошево. В шаговой доступности расположены детская и взрослая поликлиники, женская консультация. В 3 минутах ходьбы парк Березовая роща, в 10 - парк Ходынский поле, на территории которого расположены детские площадки для детей всех возрастов, скейтпарк, беговая и велодорожки. Также рядом ТЦ Хорошо и Авиапарк, магазины, детские сады, школы.

Один собственник более 5 лет. Альтернатива, все документы готовы к сделке. Показы по договоренности.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 916 371-13-14, +7 916 339-91-83**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**14 500 000 Р** 328 054 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

✉ [Следить за изменением цены](#)

Альтернатива, возможна ипотека

**+7 916 371-13-14**  
**+7 916 339-91-83**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЦИАН.ипотека**

Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**

PRO

**Денис Корешков**  
5.0 ★★★★★ 14 отзывов  
Опыт работы с 2013 года  
[Еще 4 объекта](#)

**Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА

Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26

Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом.рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» лицензия №1326 от 16.01.2015. ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

**Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА

Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26

Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом.рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» лицензия №1326 от 16.01.2015. ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

Справочная информация | Яндекс.Карты | Купить двухкомнатную кв... | Москва, пр-кт Ленинград... | Купить квартиру в Москве... | Купить квартиру в Москве... | Поиск на карте ЦИАН в М... | Москва, САО, р...

cian.ru/sale/flat/256938255/

**циан** Аренда Продажа Аренда от Циан Новостройки Коммерческая Оценка Ещё **ПИК** + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Москве > САО > Хорошевский > метро Полежаевская > улица Куусинена

15 июн, 12:34 1 178 просмотров, 5 за сегодня Р Платное

### 2-комн. квартира, 44,2 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 4Ак4 На карте

Полежаевская - 3 мин. пешком Хорошевская - 5 мин. пешком  
Хорошево - 12 мин. пешком

Риелтор поможет купить или продать недвижимость  
Оставить заявку

**14 500 000 Р** 328 054 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Альтернатива, возможна ипотека

+7 916 371-13-14  
339-91-83

Статистика просмотров за последние 10 дней

1179 просмотров с даты создания объявления 15.05.2021  
238 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
9.06	30
10.06	28
11.06	39
12.06	27
13.06	26
14.06	16
15.06	25
16.06	15
17.06	26
18.06	6

Планировка 17 фото

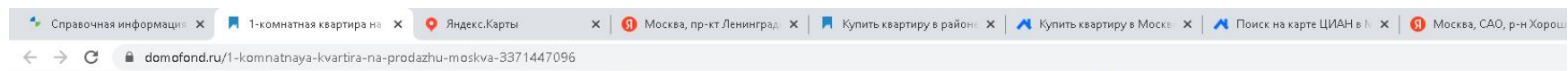
44,2 м<sup>2</sup> 27,9 м<sup>2</sup> 6 м<sup>2</sup> 7 из 9 1973  
Общая Жилая Кухня Этаж Построено

Новых хозяев ждёт уютная и солнечная 2-х комнатная квартира (44,2м<sup>2</sup>) на 7 этаже 9-этажного дома 1973 года постройки. Квартира чистая, с хорошим ремонтом. Имеются просторная прихожая (7,36м<sup>2</sup>), отдельный санузел, кухня (6м<sup>2</sup>) с газовой плитой. Изолированные комнаты (18,74 и 9,14м<sup>2</sup>) с окнами во двор. Пол - паркет

РЕКЛАМА  
Застройщик «ФСК»  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня!  
+7 (495) 023-51-26

РЕКЛАМА  
Застройщик «ФСК»



<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3371447096>

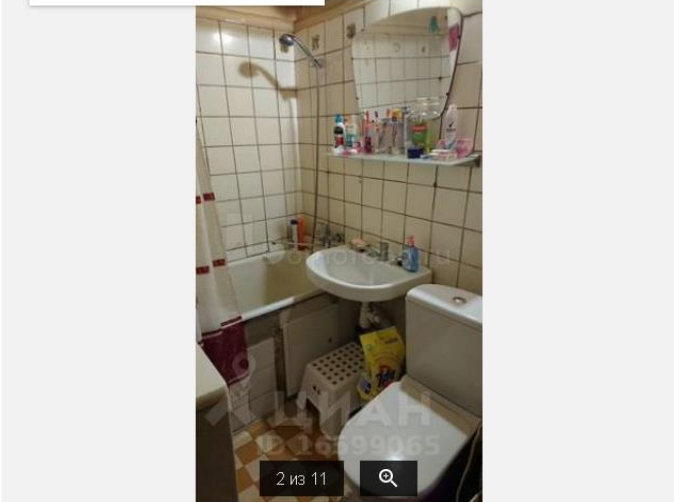


**9 000 000 Р**  **1-комн. квартира, 28 м², 2/9 эт.**  
Москва, м-н Куусинена, БкВ, подъезд 1, Хорошёвский, кая 561 м

**Изменение цены:**

01.06.2021	9 000 000 Р	- 1 000 000 Р
31.05.2021	10 000 000 Р	

 В избранное  
 Получать похожие объявления



**Irina Ruban**  
Размещает объявления: 4 года 7 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 1

[+79853493358](tel:+79853493358)

 Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем [+79853493358](tel:+79853493358)

**1-комн. квартира, 28 м², 2/9 эт.**

Дом в пешей доступности от метро. До Красной площади 15 минут на машине. Зеленая зона, около дома находится парк Березовая роща, до парка на Ходынке 10 минут пешком. Рядом торговые центры, поликлиника, детские сады и школы. Строго без торга. Агентам не беспокоить, есть свой!



9 000 000 ₽

1-комн. квартира, 28 м², 2/9 эт.

В избранное

В ипотеку за 77 591 РУБ./мес.

Москва, улица Куусинена, б/в, подъезд 1, Хорошёвский, Москва

Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

М Полежаевская 561 м

### 1-комн. квартира, 28 м², 2/9 эт.

Дом в пешей доступности от метро. До Красной площади 15 минут на машине. Зеленая зона, около дома находится парк Березовая роща, до парка на Ходынке 10 минут пешком. Рядом торговые центры, поликлиника, детские сады и школы. Строго без торга. Агентам не беспокоить, есть свой!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

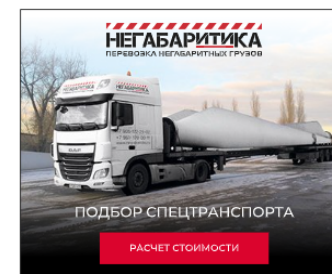
Тип: Квартира  
Тип объекта: Вторичная  
Комнаты: 1  
Этаж: 2/9  
Площадь: 28 м²  
Площадь кухни (м²): 6 м²  
Жилая площадь (м²): 19 м²  
Цена: 9 000 000 ₽

Цена за м²: 321 429 ₽  
Материал здания: Кирпич  
Дата публикации объявления: 1/4/2021  
Дата обновления объявления: 1/6/2021  
Номер в каталоге: 3371447096

### Информация о доме

Год постройки: 1965  
Год ввода в эксплуатацию: 1965  
Серия: кирпичный  
Тип: Многоквартирный дом  
Макс. этажность: 9  
Мин. этажность: 9  
Кол-во подъездов: 4

Перекрытия: Железобетонные  
Стены: Кирпич  
Мусоропровод: Есть  
Отопление: Центральное  
Газ.плита: Да



Справочная информация x Продажа двухкомнатной x Яндекс.Карты x Москва, пр-кт Ленинград x Купить квартиру на прощ x Поиск на карте ЦИАН в N x Запрос номера в реестре x Яндекс

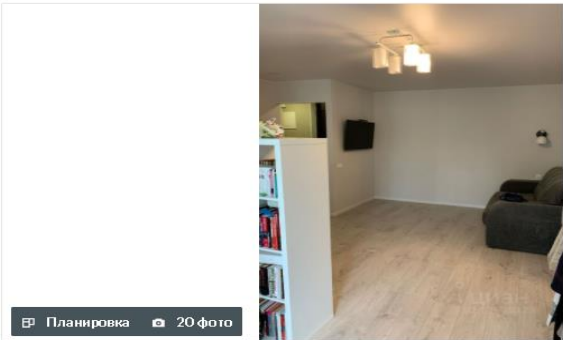
← → ↻ cian.ru/sale/flat/258389851/ 14 июн, 16:37 402 просмотра, 12 за сегодня Р Платное

### 2-комн. квартира, 43,9 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 76К5 [На карте](#)  
▲ Полежаевская · 5 мин. пешком ▲ Хорошевская · 8 мин. пешком  
▲ ЦСКА · 16 мин. пешком

Риелтор поможет купить или продать недвижимость [Оставить заявку](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Планировка 20 фото

43,9 м <sup>2</sup> Общая	31,6 м <sup>2</sup> Жилая	6 м <sup>2</sup> Кухня	5 из 9 Этаж	1964 Построен
------------------------------	------------------------------	---------------------------	----------------	------------------

Продам 2-х комнатную уютную квартиру после ремонта в трех минутах до метро Полежаевская. За счет светлых стен и солнечного света в квартире очень светло и уютно. Ремонт делали для себя, все материалы импортные. Квартира оборудована техникой и мебелью для комфортного проживания. Есть гардеробная комната. Удобная планировка: две смежные комнаты, одна из них с балконом, кухня и санузел. Окна выходят во двор.

Квартира располагается в очень развитом районе. В непосредственной близости располагаются отличный парк "Березовая роща" и парк "Ходынский поле". В шаговой доступности имеются школы, детские сады, магазины, салоны красоты, а так же два торговых центра "Авиапарк" и "Хорошо". Быстрый выход на сделку, оперативный показ

[Отзыв о сайте](#)


#### 15 000 000 Р

341 686 Р/м<sup>2</sup>  
Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Альтернатива, возможна ипотека

**+7 967 060-92-59**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

#### ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

ID 12679123 

**фск** **Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26  
Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» (лиц. №1326 от 16.01.2015), ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн. руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

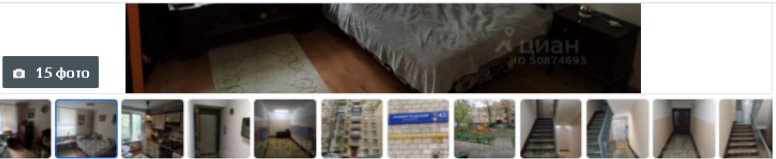
**фск** **Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26  
Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» (лиц. №1326 от 16.01.2015), ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн. руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru





Справочная информация по о... | Яндекс.Карты | Москва, пр-кт Ленинградский... | Купить квартиру на проспекте... | Поиск на карте ЦИАН в Моск... | Купить двухкомнатную кварти...

← → ↻ 📄 cian.ru/sale/flat/256945092/



**36 м²**  
Общая

**24 м²**  
Жилая

**7 м²**  
Кухня

**2 из 9**  
Этаж

Альтернатива.  
В данной локации нет квартир, альтернативных этой!!!  
Чистая, уютная квартира в прекрасном месте.

Продается двухкомнатная квартира в престижном районе столицы, где проживают, в основном, интеллигентные люди, в 3 минутах пешей доступности метро Аэропорт, Динамо, а также прекрасная транспортная доступность, очень хороший выезд на ТТК и Ленинградский проспект. В пешей доступности магазины Перекресток, Магнолия, Евроспар, Магнит, Пятерочка, в 10 минутах ходьбы ТЦ Авиапарк, Ашан. Квартира в хорошем жилом состоянии, возможна перепланировка в студию. Чистый и теплый подъезд, приличные соседи. Один собственник, юридически чистые документы. Альтернатива. Ипотека приветствуется.

Мы являемся партнерами самых известных и стабильных банков ( ПАО Сбербанк России, Банк ВТБ ПАО, Райффайзен банк АО и другие), что поможет Вам оформить ипотеку без проблем и хлопот по выгодно-низкой % ставке. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке квартиры в режиме одного окна, осуществляем юридическое сопровождение сделки и 3 года после нее. Деятельность агентства застрахована.

Работаем дистанционно с заботой о Вашем здоровье

- Online консультация юристов и ипотечных брокеров
- Online показы квартир
- Электронная регистрация сделок

При необходимости покупателю предоставляется сертификат безопасности

Работаем дистанционно с заботой о Вас и Вашем здоровье.  
Обеспечение комфортной и безопасной сделки, юридическое сопровождение.  
Деятельность агентства застрахована.

Номер объекта: #1/764747/11523

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 925 482-85-51**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**11 900 000 ₪** 330 556 ₪/м²

Пакуете в ипотеку?

✉ Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

**+7 925 482-85-51**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЦИАН.ИПОТЕКА**

Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке


**Ставки от 5,72%**

---


PRO

**Монолит Столица**  
На рынке с 1998 года  
[Еще 558 объектов](#)

---

 **Сергей Буруцкий**  
Нет отзывов


---

 РЕКЛАМА

**Жилой квартал Prime Park**  
Старт продаж нового пула квартир!  
Дуплексы, пентхаусы. 5,5 га паркового пространства. Ипотека 0,1%!  
**+7 (495) 126-16-34**

Прайм Парк. Застройщик ООО «Специализированный застройщик «Прайм Парк». Пр. декларация на наш дом. Ипотека от ПАО «ВТБ». Лицензия №1000 от 08.07.2015, ставка 0,1% на первые 6 месяцев, далее 8,1%, макс. сумма 60 млн руб., сроком до 30 лет, пер. взнос от 20%.

---

 РЕКЛАМА

**Премиум-квартал на Динамо**  
Действует скидка 9% на 9 апартаментов — только до 30 июня. Звоните!  
**+7 (495) 023-78-20**

Квартал «Искра-Парк». Застройщик ООО «Искра-Парк». Акция до 30.06.2021, подробности на сайте iskra-park.ru

[Статье о сайте](#)




15 июн, 12:34 1 178 просмотров, 5 за сегодня Платное


### 2-комн. квартира, 44,2 м<sup>2</sup>


Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 4Ак4 [На карте](#)  
📍 Полежаевская - 3 мин. пешком 📍 Хорошевская - 5 мин. пешком  
📍 Хорошево - 12 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [📄](#) [📁](#) [📧](#) [👍](#) [Пожаловаться](#)

 Риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)



Планировка  17 фото

44,2 м <sup>2</sup> Общая	27,9 м <sup>2</sup> Жилая	6 м <sup>2</sup> Кухня	7 из 9 Этаж	1973 Построен
------------------------------	------------------------------	---------------------------	----------------	------------------

Новых хозяев ждёт уютная и солнечная 2-х комнатная квартира (44,2м2) на 7 этаже 9-этажного дома 1973 года постройки. Квартира чистая, с хорошим ремонтом. Имеются просторная прихожая (7,36м2), отдельный с/узел, кухня (6м2) с газовой плитой. Изолированные комнаты (18,74 и 9,14м2) с окнами во двор. Пол - паркет. Соседи дружные.

Пассажирский лифт, мусоропровод. Во дворе имеется детская площадка.

#### 14 500 000 ₽

328 054 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

- ✉ Следить за изменением цены
- Альтернатива, возможна ипотека

### +7 916 371-13-14

### +7 916 339-91-83


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

#### ЦИАН.ипотека

Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**


PRO

**Данис Корешков**  
5,0  14 отзывов  
Опыт работы с 2013 года  
Еще 4 объекта

 **Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА

Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26

Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом. рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» илищ. №1326 от 16.01.2015). ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021. подробности на fsk.ru


 **Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА

Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26




Справочная информация | Яндекс.Карты | Купить двухкомнатную кв | Москва, пр-кт Ленинград | Купить квартиру в Москве | Купить квартиру в Москве | Поиск на карте ЦИАН в | Москва, СА

← → ↻ [cian.ru/sale/flat/256938255/](https://cian.ru/sale/flat/256938255/)



Планировка 17 фото



**44,2 м<sup>2</sup>** **27,9 м<sup>2</sup>** **6 м<sup>2</sup>** **7 из 9** **1973**  
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Новых хозяев ждёт уютная и солнечная 2-х комнатная квартира (44,2м2) на 7 этаже 9-этажного дома 1973 года постройки. Квартира чистая, с хорошим ремонтом. Имеются просторная прихожая (7,36м2), отдельный санузел, кухня (6м2) с газовой плитой. Изолированные комнаты (18,74 и 9,14м2) с окнами во двор. Пол - паркет. Соседи дружные.

Пассажирский лифт, мусоропровод. Во дворе имеется детская площадка.

Дом в очень тихом и зеленом районе. Развитая инфраструктура и транспортная доступность: 3 минуты до метро Полежаевская, 5 минут до метро Хорошевская, 12 минут до МЦК Хорошево. В шаговой доступности расположены детская и взрослая поликлиники, женская консультация. В 3 минутах ходьбы парк Березовая роща, в 10 - парк Ходынский поле, на территории которого расположены детские площадки для детей всех возрастов, скейтпарк, беговая и велодорожки. Также рядом ТЦ Хорошо и Авиапарк, магазины, детские сады, школы.

Один собственник более 5 лет. Альтернатива, все документы готовы к сделке. Показы по договоренности.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 916 371-13-14, +7 916 339-91-83**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**14 500 000 Р** 328 054 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

✉ [Следить за изменением цены](#)

Альтернатива, возможна ипотека

**+7 916 371-13-14**  
**+7 916 339-91-83**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЦИАН.ИПОТЕКА**

Один запрос в семь банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**

PRO

**Денис Корешков**  
 5.0 ★★★★★ 14 отзывов  
 Опыт работы с 2013 года  
[Еще 4 объекта](#)

**Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА

Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26

Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом.рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» лицензия №1326 от 16.01.2015. ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

**Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА

Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26

Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом.рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» лицензия №1326 от 16.01.2015. ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

Справочная информация | Яндекс.Карты | Купить двухкомнатную кв... | Москва, пр-кт Ленинград... | Купить квартиру в Москве... | Купить квартиру в Москве... | Поиск на карте ЦИАН в М... | Москва, САО, р...

cian.ru/sale/flat/256938255/

**циан** Аренда Продажа Аренда от Циан Новостройки Коммерческая Оценка Ещё **ПИК** + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Москве > САО > Хорошевский > метро Полежаевская > улица Куусинена

15 июн, 12:34 1 178 просмотров, 5 за сегодня Р Платное

### 2-комн. квартира, 44,2 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 4Ак4 На карте

Полежаевская - 3 мин. пешком Хорошевская - 5 мин. пешком  
Хорошево - 12 мин. пешком

Риелтор поможет купить или продать недвижимость  
Оставить заявку

**14 500 000 Р** 328 054 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Альтернатива, возможна ипотека

+7 916 371-13-14  
339-91-83

Статистика просмотров за последние 10 дней

1179 просмотров с даты создания объявления 15.05.2021  
238 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
9.06	30
10.06	28
11.06	39
12.06	27
13.06	26
14.06	16
15.06	25
16.06	15
17.06	26
18.06	6

Планировка 17 фото

44,2 м<sup>2</sup> 27,9 м<sup>2</sup> 6 м<sup>2</sup> 7 из 9 1973  
Общая Жилая Кухня Этаж Построено

Новых хозяев ждёт уютная и солнечная 2-х комнатная квартира (44,2м<sup>2</sup>) на 7 этаже 9-этажного дома 1973 года постройки. Квартира чистая, с хорошим ремонтом. Имеются просторная прихожая (7,36м<sup>2</sup>), отдельный санузел, кухня (6м<sup>2</sup>) с газовой плитой. Изолированные комнаты (18,74 и 9,14м<sup>2</sup>) с окнами во двор. Пол - паркет

Застройщик «ФСК»  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня!  
+7 (495) 023-51-26



Застройщик ООО «ФСК» пр. декларации на наш д.р.р. и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» (лиц. №1126 от 16.01.2015) ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

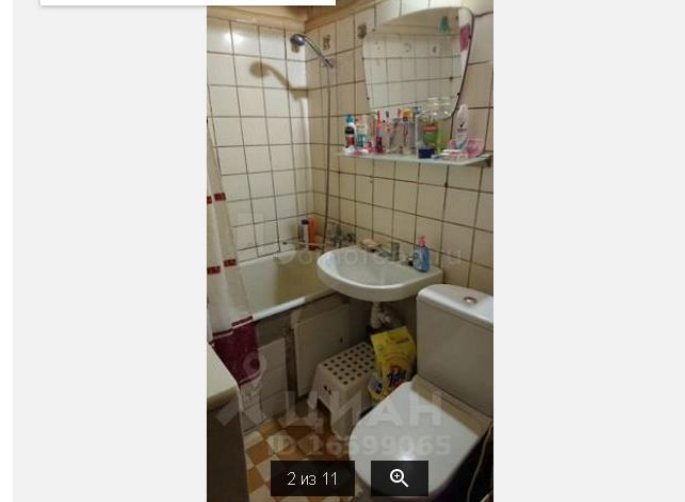
<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3371447096>

**9 000 000 Р**  **1-комн. квартира, 28 м², 2/9 эт.**  
Москва, улица Куусинена, б/в, подъезд 1, Хорошёвский, кая 561 м

**Изменение цены:**

01.06.2021	9 000 000 Р	- 1 000 000 Р
31.05.2021	10 000 000 Р	

 В избранное  
 Получать похожие объявления



**Irina Ruban**  
Размещает объявления: 4 года 7 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 1

[+79853493358](tel:+79853493358)

 Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем [+79853493358](tel:+79853493358)

**1-комн. квартира, 28 м², 2/9 эт.**

Дом в пешей доступности от метро. До Красной площади 15 минут на машине. Зеленая зона, около дома находится парк Березовая роща, до парка на Ходынке 10 минут пешком. Рядом торговые центры, поликлиника, детские сады и школы. Строго без торга. Агентам не беспокоить, есть свой!



9 000 000 ₽

1-комн. квартира, 28 м², 2/9 эт.

В избранное

В ипотеку за 77 591 РУБ./мес.

Москва, улица Куусинена, б/в, подъезд 1, Хорошёвский, Москва

Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

М Полежаевская 561 м

### 1-комн. квартира, 28 м², 2/9 эт.

Дом в пешей доступности от метро. До Красной площади 15 минут на машине. Зеленая зона, около дома находится парк Березовая роща, до парка на Ходынке 10 минут пешком. Рядом торговые центры, поликлиника, детские сады и школы. Строго без торга. Агентам не беспокоить, есть свой!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

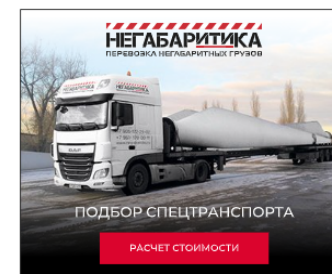
Тип: Квартира  
Тип объекта: Вторичная  
Комнаты: 1  
Этаж: 2/9  
Площадь: 28 м²  
Площадь кухни (м²): 6 м²  
Жилая площадь (м²): 19 м²  
Цена: 9 000 000 ₽

Цена за м²: 321 429 ₽  
Материал здания: Кирпич  
Дата публикации объявления: 1/4/2021  
Дата обновления объявления: 1/6/2021  
Номер в каталоге: 3371447096

### Информация о доме ?

Год постройки: 1965  
Год ввода в эксплуатацию: 1965  
Серия: кирпичный  
Тип: Многоквартирный дом  
Макс. этажность: 9  
Мин. этажность: 9  
Кол-во подъездов: 4

Перекрытия: Железобетонные  
Стены: Кирпич  
Мусоропровод: Есть  
Отопление: Центральное  
Газ.плита: Да





Справочная информация | Продажа двухкомнатной | Яндекс.Карты | Москва, пр-кт Ленинград | Купить квартиру на про... | Поиск на карте ЦИАН в | Запрос номера в реестре | Яндекс

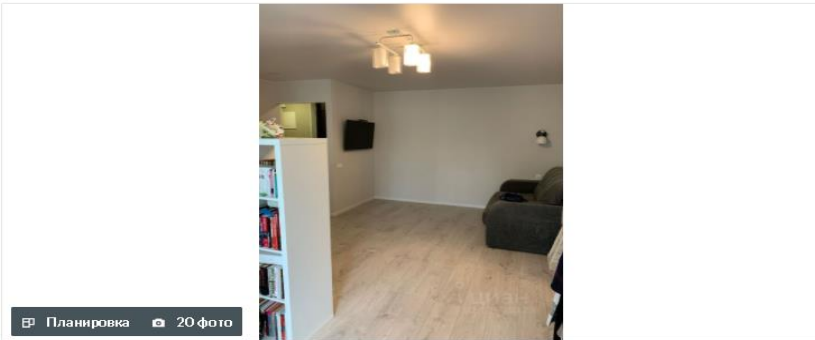
← → ↻ cian.ru/sale/flat/258389851/ 14 июн, 16:37 402 просмотра, 12 за сегодня Р Платное

### 2-комн. квартира, 43,9 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 76К5 [На карте](#)  
▲ Полежаевская · 5 мин. пешком ▲ Хорошевская · 8 мин. пешком  
▲ ЦСКА · 16 мин. пешком

Риелтор поможет купить или продать недвижимость [Оставить заявку](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Планировка 20 фото

43,9 м <sup>2</sup> Общая	31,6 м <sup>2</sup> Жилая	6 м <sup>2</sup> Кухня	5 из 9 Этаж	1964 Построен
------------------------------	------------------------------	---------------------------	----------------	------------------

Продам 2-х комнатную уютную квартиру после ремонта в трех минутах до метро Полежаевская. За счет светлых стен и солнечного света в квартире очень светло и уютно. Ремонт делали для себя, все материалы импортные. Квартира оборудована техникой и мебелью для комфортного проживания. Есть гардеробная комната. Удобная планировка: две смежные комнаты, одна из них с балконом, кухня и санузел. Окна выходят во двор.

Квартира располагается в очень развитом районе. В непосредственной близости располагаются отличный парк "Березовая роща" и парк "Ходынский поле". В шаговой доступности имеются школы, детские сады, магазины, салоны красоты, а так же два торговых центра "Авиапарк" и "Хорошо". Быстрый выход на сделку, оперативный показ

[Отзыв о сайте](#)


#### 15 000 000 Р

341 686 Р/м<sup>2</sup>  
Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Альтернатива, возможна ипотека

**+7 967 060-92-59**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

#### ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

ID 12679123 

**фск** **Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26  
Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» (лиц. №1326 от 16.01.2015), ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн. руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

**фск** **Застройщик «ФСК»** РЕКЛАМА  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26  
Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» (лиц. №1326 от 16.01.2015), ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн. руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

Справочная информация по об... | Яндекс.Карты | Москва, пр-кт Ленинградский... | Купить квартиру на проспекте... | Поиск на карте ЦИАН в Моск... | Продаю однокомнатную кварт... | +

← → ↻ cian.ru/sale/flat/255348155/

1 июн, 13:14 | 1 400 просмотров, 2 за сегодня | Р Платное

### 1-комн. квартира, 30 м<sup>2</sup>


Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 6К13 [На карте](#)

📍 Хорошевская · 10 мин. пешком 📍 Полежаевская · 7 мин. пешком  
📍 ЦСКА · 15 мин. пешком

📌 В избранное | 🗑️ | 📄 | 📁 | 📧 | 📞 | 🚩 Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)



6 фото

30 м <sup>2</sup> Общая	8 м <sup>2</sup> Кухня	2 из 9 Этаж	1968 Построен
----------------------------	---------------------------	----------------	------------------

Продается 1-комнатная квартира в 10 мин пешком от метро. Кирпичный ведомственный дом рядом с парком Березовая роща. Светлая, чистая, в отличном состоянии. Можем продать с мебелью, со всей бытовой, для последующей сдачи в аренду. Все вопросы по телефону

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 916 300-56-69**

[Отзыв о сайте](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### 12 000 000 ₽

400 000 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

- ✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

### +7 916 300-56-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

#### ЦИАН.ИПОТЕКА


Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 5,72%**

PRO

#### Дворянское гнездо

На рынке с 2006 года  
Ещё 169 объектов



Алик Григорьевич

5.0 ★★★★★ 2 отзыва

**ФСК**

Ипотека на покупку до 30 июня успевайте!

1,95%

РЕКЛАМА

Застройщик «ФСК»  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26

Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом: pф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» илиц. №1326 от 16.01.2015). ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

ИПОТЕКА ОТ 0,1%

Жилой квартал Prime Park  
Старт продаж нового пула квартир!  
Дуплексы, пентхаусы, 5,5 га паркового пространства. Ипотека 0,1%!  
+7 (495) 126-16-34

РЕКЛАМА

Справочная информация по об | Яндекс.Карты | Москва, пр-кт Ленинградский, | Купить квартиру на проспекте | Поиск на карте ЦИАН в Москве | Продаю однокомнатную квартиру

cian.ru/sale/flat/255348155/

1 июн, 13:14 | 1 400 просмотров, 2 за сегодня

### 1-комн. квартира, 30 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 6К13. На карте

- Хорошевская - 10 мин. пешком
- Полежаевская - 7 мин. пешком
- ЦСКА - 15 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость | Оставить заявку

**12 000 000 Р** 400 000 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 916 300-56-69**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

#### Статистика просмотров за последние 10 дней

1401 просмотр с даты создания объявления 18.04.2021  
 144 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
09.06	20
10.06	20
11.06	11
12.06	23
13.06	23
14.06	13
15.06	8
16.06	12
17.06	11
18.06	3

6 фото

30 м<sup>2</sup> Общая | 8 м<sup>2</sup> Кухня | 2 из 9 Этаж | 1968 Построен

Продается 1-комнатная квартира в 10 мин пешком от метро. Кирпичный ведомственный дом рядом с парком Березовая роща. Светлая, чистая, в отличном состоянии. Можем продать с мебелью, со всей бытовой для последующей сдачи в аренду. Все вопросы по телефону

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 916 300-56-69**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Отзыв о сайте

Ипотека

Застройщик «ФСК»  
 Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня!  
 +7 (495) 023-51-26

РЕКЛАМА

Застройщик ООО «ФСК» пр. декларация на наш дом РФ и ИЖ, т. Ипотека от АО «Альфа-Банк» (выд. №1326 от 14.01.2015), ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 30 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на ИЖ.т.у

РЕКЛАМА

Жилой квартал Prime Park  
 Старт продаж нового типа квартир!  
 Дуплексы, пентхаусы, 5,5 га паркового пространства. Ипотека 0,3%!  
 +7 (495) 126-16-34


вчера, 22:46 3 617 просмотров, 12 за сегодня

### 2-комн. квартира, 50,2 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, бк1 На карте  
М Полежаевская · 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость [Оставить заявку](#)



14 фото

50,2 м <sup>2</sup> Общая	25 м <sup>2</sup> Жилая	10,1 м <sup>2</sup> Кухня	1 из 10 Этаж	1957 Построен
------------------------------	----------------------------	------------------------------	-----------------	------------------

2-х комнатная квартира в доме 1957 года постройки. Высокие потолки, кухня 10,1 м2, раздельный санузел, состояние жилое. Нужен ремонт в санузел. Два взрослых собственника. ДКП более 10 лет. Просторный двор закрыт шлагбаумом. Прекрасная транспортная доступность: метро Полежаевская и Хорошевская в 3х минутах пешком от дома, станция МЦК Хорошевская в 10 минутах пешком или 1 остановка. Рядом с домом много сетевых магазинов. Инфраструктура развитая. Показы по договоренности. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.  
Номер лота - вт-0383132

**13 500 000 ₪** 268 924 ₪/м<sup>2</sup>  
Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Альтернатива, возможна ипотека  
**+7 495 363-16-16**  
**+7 966 301-09-78**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**циан.ипотека**  
Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

**ИНКОМ-Недвижимость**  
На рынке с 1991 года  
Еще 2087 объектов

**Офис Беляево УВР**  
2,2 ★★★★★ 27 отзывов

**РЕКЛАМА**  
Застройщик «ФСК»  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26

Застройщик ООО «ФСК», пр. декларации на наш дом. рф и fsk.ru. Ипотека от АО «Альфа-Банк» Лиц. №1326 от 16.01.2015. ПВ от 15%. Макс. сумма кредита 12 млн руб. на срок до 20 лет. Предложение до 30.06.2021, подробности на fsk.ru

**РЕКЛАМА**  
Застройщик «ФСК»  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня! +7 (495) 023-51-26



Справочная информация | Продажа двухкомнатной квартиры | Яндекс.Карты | Москва, пр-кт Ленинский | Ленинградский проспект | Продается 2-х комнатная квартира | Купить квартиру в Москве | Поиск на карте ЦИАН | Москва

cian.ru/sale/flat/248417477/

вчера, 22:46 | 3 617 просмотров, 12 за сегодня

## 2-комн. квартира, 50,2 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 6к1. На карте

Полежаевская · 10 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость | Оставить заявку

13 500 000 ₽ | 268 924 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены | Альтернатива, возможна ипотека

+7 495 363-16-16  
+7 966 301-09-78

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

### Статистика просмотров за последние 10 дней

3618 просмотров с даты создания объявления 11.01.2021  
180 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
9.06	20
10.06	10
11.06	22
12.06	20
13.06	15
14.06	18
15.06	30
16.06	15
17.06	22
18.06	15

14 фото

50,2 м<sup>2</sup> | 25 м<sup>2</sup> | 10,1 м<sup>2</sup> | 1 из 10 | 1957

Общая | Жилая | Кухня | Этаж | Построен

2-х комнатная квартира в доме 1957 года постройки. Высокие потолки, кухня 10,1 м<sup>2</sup>, отдельный санузел, состояние жилое. Нужен ремонт в санузлах. Два взрослых собственника. ДКП более 10 лет. Просторный двор закрыт шлагбаумом. Прекрасная транспортная доступность: метро Полежаевская и Хорошевская в 3х минутах пешком от дома, станция МЦК Хорошевская в 10 минутах пешком или 1 остановка. Рядом с домом много сетевых магазинов. Инфраструктура развита. Показы по договоренности. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.  
Номер лота - вт-0383132

ипотека

Семь банков

Предварительное решение по ипотеке

72%

ИНКОМ

Заявка УВР

27 отзывов

РЕКЛАМА

Застройщик «ФСК»  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня!  
+7 (495) 023-51-26

РЕКЛАМА

Застройщик «ФСК»  
Ипотека от 1,95% на весь срок кредитования. Только до конца июня!  
+7 (495) 023-51-26

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3278826233>

Справочная информ x 1-комнатная квартир x 1-комнатная квартир x Яндекс.Карты x Москва, пр-кт Ленин x Купить 1-комнатную x Купить квартиру в Мос x Поиск на карте ЦИАН x Москва, С

domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3278826233

**10 800 000 ₹** **1-комн. квартира, 37.7 м², 13/17 эт.**

В ипотеку

Изменение цены:

%	08.06.2021	10 800 000 ₹	- 190 000 ₹
	08.06.2021	10 990 000 ₹	

Москва, Успенское шоссе, 52к2, Хорошёвский, Москва  
Успенское шоссе, д. 52к2, кв. 703 м

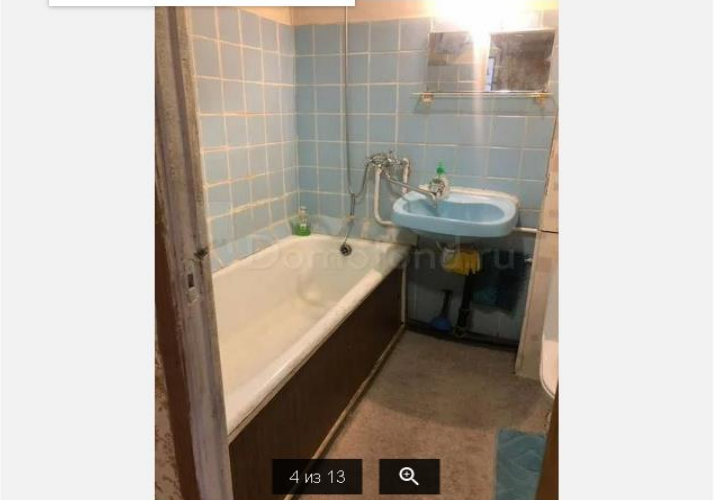
В избранное  
Получать похожие объявления

**Наталья**  
Размещает объявления: 10 лет 3 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 7  
Всего за 3 месяца: 7


+79104829122

Написать владельцу объявления

vk o f t g



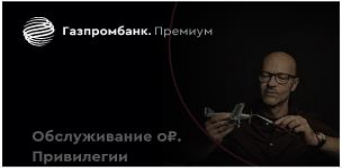
4 из 13



Связаться с владельцем +79104829122

**1-комн. квартира, 37.7 м², 13/17 эт.**

Продается просторная, однокомнатная квартира в пешей доступности от метро! Большая лоджия с панорамным видом! Район с очень развитой инфраструктурой, все в пешей доступности. Физ. и юр. свободная, 1 взрослый собственник, полная стоимость в договоре! Подробности по телефону, оперативный показ, легкая альтернатива!



Газпромбанк. Премиум  
Обслуживание о.р.  
Привилегии

10 800 000 ₽

1-комн. квартира, 37.7 м², 13/17 эт.

В избранное

В ипотеку за 93 110 РУБ./мес.

Москва, Хорошёвское шоссе, 52к2, Хорошёвский, Москва

Получать похожие объявления

Хорошёвская 703 м

Выбрать ипотечную программу

Продается просторная, однокомнатная квартира в пешей доступности от метро! Большая лоджия с панорамным видом! Район с очень развитой инфраструктурой, все в пешей доступности. Физ. и юр. свободная, 1 взрослый собственник, полная стоимость в договоре! Подробности по телефону, оперативный показ, легкая альтернатива!

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

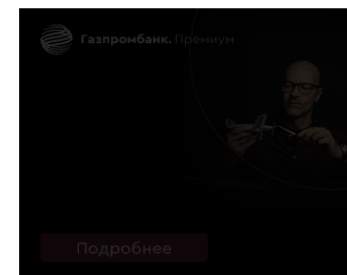
Тип: Квартира  
Тип объекта: Вторичная  
Комнаты: 1  
Этаж: 13/17  
Площадь: 37.7 м²  
Площадь кухни (м²): 8.2 м²  
Жилая площадь (м²): 19.1 м²  
Цена: 10 800 000 ₽

Цена за м²: 286 472 ₽  
Материал здания: Панель  
Дата публикации объявления: 26/2/2021  
Дата обновления объявления: 8/6/2021  
Номер в каталоге: 3278826233

### Информация о доме

Год постройки: 1985  
Год ввода в эксплуатацию: 1985  
Серия: П-44-1/17  
Тип: Многоквартирный дом  
Макс. этажность: 17  
Мин. этажность: 17  
Кол-во подъездов: 3

Перекрытия: Железобетонные  
Стены: Железобетон  
Мусоропровод: Есть  
Отопление: Центральное  
Газ.плита: Нет



<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-3422292823>



**15 550 000 ₽**

**1-комн. квартира, 38 м², 12/16 эт.**

★ В избранное

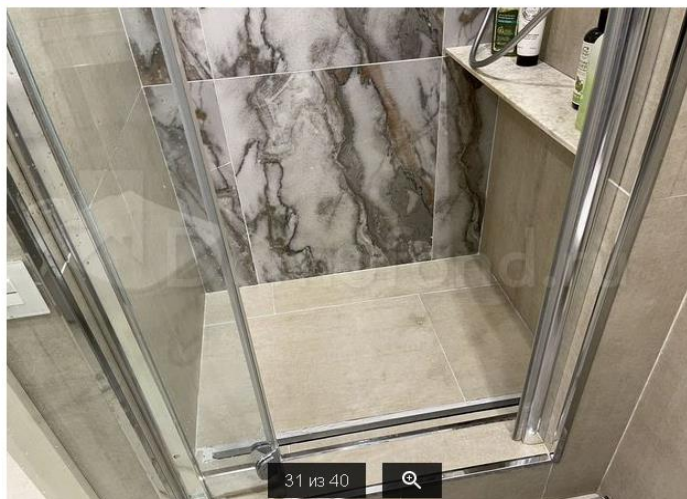
В ипотеку за 134 061 РУБ./мес.

Москва, Хорошёвское шоссе, 22, Хорошёвский, Москва

🔔 Получать похожие объявления

📍 Беговая 173 м

% Выбрать ипотечную программу



**Юрий**

Размещает объявления: 1 год 4 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+79036204687

✉ Написать владельцу объявления



31 из 40 🔍



Связаться с владельцем

+79036204687

**1-комн. квартира, 38 м², 12/16 эт.**

Продажа через агентства недвижимости не рассматривается!

Продаю однукомнатную квартиру 38м в 100 метрах от метро Беговая на 12 этаже 16-этажного дома с панорамным видом на город и Москва Сити.

Самый легкий переезд – нет необходимости в ремонте и покупке техники и мебели. Квартира полностью

**15 550 000 ₽**

В ипотеку за 134 061 РУБ./мес.

**%** [Выбрать ипотечную программу](#)

**1-комн. квартира, 38 м², 12/16 эт.**

Москва, Хорошёвское шоссе, 22, Хорошёвский, Москва

**М** Беговая 173 м

 В избранное

 [Получать похожие объявления](#)

[Связаться с владельцем](#)

[+79035204587](#)

### 1-комн. квартира, 38 м², 12/16 эт.

Продажа через агентства недвижимости не рассматривается!

Продаю однокомнатную квартиру 38м в 100 метрах от метро Беговая на 12 этаже 16-этажного дома с панорамным видом на город и Москва Сити.

Самый легкий переезд – нет необходимости в ремонте и покупке техники и мебели. Квартира полностью готова для быстрого заселения и комфортной жизни. Ремонт выполнен по дизайн-проекту архитектурной студии BelnDesign.

Удобно если работаете удаленно – светлая квартира с открытым видом, тишина в течение дня, зона курьерской доставки большинства ресторанов.

Особенности:

В квартире возведена душевая кабина из керамогранита и сантехникой Villeroy&Bosh

Имитация камина из натурального мрамора Calacatta и черного камня

Красивый панорамный вид на деловой центр Москвы, потрясающие рассветы и закаты, которые в

будущем не будут закрыты из-за возможной стройки

Находитесь в самом центре города

Материалы и мебель:

Единое цветовое решение и встроенная мебель под пантон RAL-1013

Подоконники в гостиной и кухне – искусственный камень (черный)

Пол в гостиной – немецкая инженерная доска (черный)

Пол и стены в коридоре, кухне, душевой – керамогранит двух типов Sal Sapiente

Немецкая встроенная кухня Ballerina Kuchen, столешница из кварца (черный)

Круглый обеденный стол и кресла Dantone Home

Раскладной двухместный диван Estetica

Продуманная ночная подсветка

Теплый пол на кухне, душевой, балконе

Немецкие 3-слойные стеклопакеты с черной отделкой с внутренней стороны

Занавески – итальянские ткани

Блекаут полотна на балконе для спокойного сна

Техника:

Телевизор LG 55"

Акустическая система Sony

Духовой шкаф совмещенный с микроволновой печью Samsung

Индукционная варочная панель Zanussi

Встроенный холодильник

Фильтр воды Аквафор

Стиральная машина LG

Транспортная доступность:

Метро Беговая с переходом к аэроэкспрессу в Шереметьево – 100 метров



**15 550 000 Р**


**1-комн. квартира, 38 м², 12/16 эт.**


 В избранное

В ипотеку за 134 061 РУБ./мес.

Москва, Хорошёвское шоссе, 22, Хорошёвский, Москва

 Получать похожие объявления

 Беговая 173 м

 [Выбрать ипотечную программу](#)

Техника:

Телевизор LG 55"

Акустическая система Sony

Духовой шкаф совмещенный с микроволновой печью Samsung

Индукционная варочная панель Zanussi

Встроенный холодильник

Фильтр воды Аквафор

Стиральная машина LG

Транспортная доступность:

Метро Беговая с переходом к аэроэкспрессу в Шереметьево – 100 метров

Прямой выезд на машине на Хорошёвское шоссе, улицу 1905 года, ТТК

Закрытый управляемым через мобильное приложение шлагбаумом двор и бесплатная парковка около дома

30 мин на велосипеде до набережной Москвы реки далее до Лужников, Парка Горького, Музеона,

Кремлевской площади

Окружение:

Супермаркеты Алые паруса, Азбука вкуса

К дому примыкает сквер – для прогулок с детьми, выгула домашних животных, тренировок на свежем воздухе (спортивная площадка)

Удобства:

Чистый подъезд после косметического ремонта

На этаже – никаких посторонних вещей

Вежливые и тихие соседи

Владение:

Один собственник, владение с апреля 2016 года

Примерные ежемесячные расходы:

Коммунальные услуги управляющей компании – около 3 700 руб

Электроэнергия – 300 руб

Домашний интернет и ТВ – 700 руб

Возможность уборки. 5 лет за квартирой закреплена домработница, которая приходит 2 раза в неделю в дневное время – 2 000 руб / уборка

Для покупателей из других городов – возможность показа квартиры по видео звонку.

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки 

## **7.4. ИСТОЧНИКИ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ**

### **7.4.1.a. Перечень нормативных актов**

- Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в действующей редакции);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (в действующей редакции); часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

### **7.4.1.b. Перечень методической литературы**

- Коростелев С.П., "Основы теории и практики оценки недвижимости", Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Серия "Оценочная деятельность", Уч.-практич. пособие под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. М., 2010.
- Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости", СПб.: Издательство "МКС", 2007.
- Грибовский С.В. "Оценка стоимости недвижимости", М.: Издательство "Маросейка", 2009.
- Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга - СРД-20, май 2017 г.

### **7.4.1.c. Перечень источников внешней информации**

- Интернет-ресурсы: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru>, <http://www.cbr.ru/>, <https://statielt.ru/> и другие источники указанные в соответствующих частях отчета.