

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д.31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Отчёт об оценке

рыночной стоимости квартиры расположенной
по адресу : г.Москва ул.Гризодубовой д.1 к.3 кв.56
(кадастровый номер: 77:09:0005007:10880)

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: **0096-24**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: **07 октября 2024г.**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: **07 октября 2024г.**

ЗАКАЗЧИК: Данилов А.Э.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»

2024

Основные факты и выводы

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Квартира, назначение: жилое, площадью 80,1 кв. м., этаж: №15, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва ул.Гризодубовой д.1 к.3 кв.56, кадастровый номер: 77:09:0005007:10880.	Не применялся	40532890,09	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб.
1	Квартира, назначение: жилое, площадью 80,1 кв. м., этаж: №15, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва ул.Гризодубовой д.1 к.3 кв.56, кадастровый номер: 77:09:0005007:10880	40532890,09 (сорок миллионов пятьсот тридцать две тысяч восемьсот девяносто рублей 09 копеек).

Оценщик: Золин Р.В.

Директор: Педин А.А.



Сведения об организации (исполнителе)

Организационно-правовая форма экспертной организации	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование организации	«ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Основной государственный регистрационный номер	197746635701
Дата государственной регистрации	28.10.2019 г.
ИНН	9731054449
Юридический адрес	121471, г. Москва, шоссе Можайское, д.31, корп. 1, кв. 66.

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР» - экспертная организация, деятельность которой основана на положениях Федерального Закона № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Основной целью организации является защита интересов, прав и свобод граждан и прав юридического лица посредством проведения объективных научно обоснованных судебных экспертиз и экспертных исследований на уровне государственных судебно-экспертных учреждений.

Сведения о специалистах, участвовавших в подготовке отчёта:

Педин Алексей Алексеевич

Образование – первое высшее, второе - высшее специальность – Инженер (Промышленная теплоэнергетика) , включён в реестр членов СРО «Межрегиональная палата судебных экспертов» 09 сентября 2019г., рег. номер 00108, сертификат соответствия судебного эксперта РОСС.RU 32244.04 ВПРО, свидетельство о прохождении оценки квалификации (регистрационный номер 16.02500.09.00061435.28) квалификация: ГИП (Главный Инженер Проекта) специалист по организации строительства , 7ой уровень квалификации), включён в национальный реестр специалистов в области строительства (С-77-263913)(должность – эксперт, стаж экспертной работы в качестве эксперта 10 лет.

Декларация качества оценки

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
- Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
- Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
- с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

Объект оценки	рыночная стоимость квартиры площадью 80,1 кв. м., этаж: №5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва ул.Гризодубовой д.1 к.3 кв.56, кадастровый номер: 77:09:0005007:10880.
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Текущие имущественные права – собственность. Для целей и предполагаемого использования настоящего отчёта объект оценки рассматривается как свободный от обременений.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с выполненными улучшениями
Вид стоимости	Рыночная

**ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»**
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д.31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - для судебных разбирательств в качестве обоснования исковых требований
- - Допущения, на которых должна основываться оценка	- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание - прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
- Особенности указания - итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	- Установление итогового (согласованного) результата рыночной - стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

Дата оценки	07 октября 2024г.
Дата составления отчёта	07 октября 2024г.
Срок проведения оценки	07 октября 2024г.
Порядковый номер отчёта	0096-24

Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Данилов А.Э.
-------------------------------	--------------

Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200..

3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200..
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200..
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г. Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав,

ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетах настоящего отчета.

7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки.

9. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.

11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленн

Общие понятия и определения

Аренда - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть II, (ст. 606), , временное право пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или)

юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки - (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1). экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было; платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» нежилого помещения (производственного здания) и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты,

строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для

государственных стандартов и требований этики.

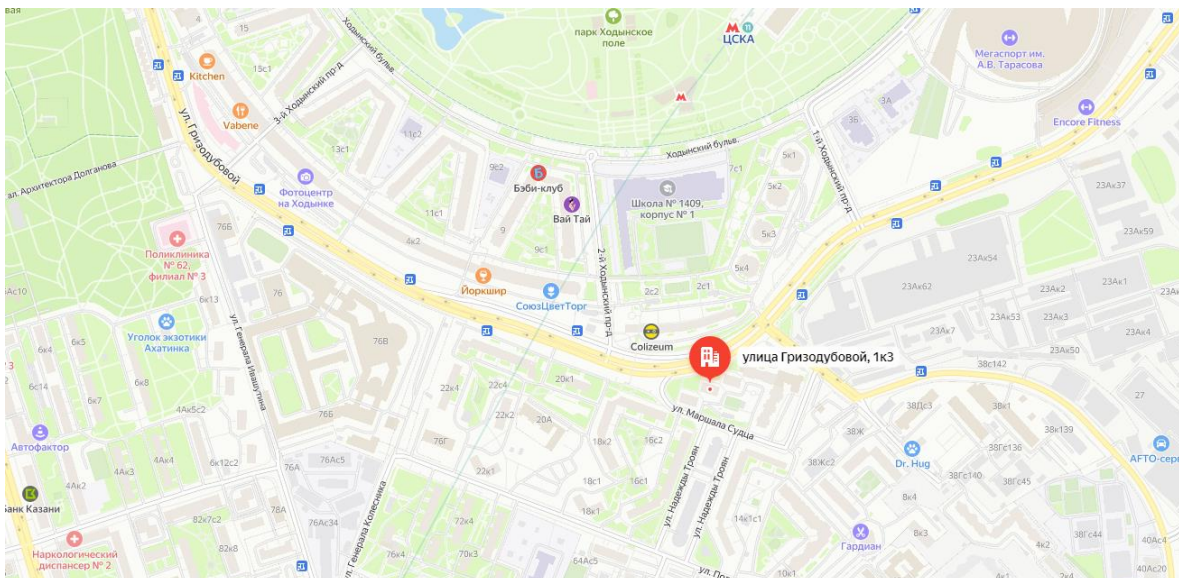
Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

1. Проведение оценки включает следующие этапы:
2. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление отчёта об оценке.

Описание объекта оценки

Место положения объекта оценки



Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Смешанная застройка (жилые дома)
Благоустройство территории:	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение
Транспортная доступность:	Хорошая. Объект оценки расположен в 10 минутах ходьбы от остановки наземного общественного транспорта (станции метро Полежаевская)
Деловая активность:	Район расположения объекта характеризуется значительным объёмом деловой активности
Экологическое состояние (локальное):	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать благоприятным. Основным фактором загрязнения является автомобильный транспорт.

Описание оцениваемого строения

Функциональное назначение:	Жилое
Номер объекта	№56
Площадь:	80,1м ²
Текущее использование:	Используется для проживания
Наличие жёсткой связи с землёй	Присутствует фундамент (Есть)
Количество этажей	17
Наличие отдельного входа:	Да
Коммуникации	Присутствует электричество + освещение + водоснабжение + газ
Состояние конструктивных элементов	исправное
Материал стен	Железобетон (Блочный)
Внутренняя отделка	Пригодная для проживания (без дефектов)

Характеристики дома



Год постройки
2006



Материал стен
Блочный



Серия дома
111М



Количество этажей
17



Мусоропровод
На лестничной клетке



Детская площадка
есть



Количество подъездов
1



Количество лифтов
2



Холодное водоснабжение
Центральное



Горячее водоснабжение
Открытая с отбором сетевой воды
на горячее водоснабжение из
тепловой сети



Водоотведение
Центральное



Теплоснабжение
Центральное



Энергоснабжение
Центральное



Вентиляция
Вытяжная



Тип перекрытий
Железобетонный



Тип фундамента
Ленточный



Класс энергоэффективности
Не присвоен

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Оцениваемый объект относится к категории нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Методология оценки, описание применённой методики, обоснование выбора метода оценки

Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Равновесная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться **с позиций рыночной стоимости.**

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

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Согласно п.11 ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой не отдельное строение а обособленную часть строения.

Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемых объектов. Поскольку условие применения подхода выполняется,

Оценщик счёл целесообразным произвести расчёт рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

Метод валовой ренты - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;

Метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, **наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж.**

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО №5). **Оценщик счёл не целесообразным применить данный подход к оценке оцениваемого имущества, по причине отсутствия информации об использовании объекта оценки для извлечения прибыли.**

В рамках доходного подхода различают:

Метод прямой капитализации доходов – метод оценки рыночной стоимости доходного

актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Данный метод используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

Метод анализа дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения;

Метод капитализации по расчётным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать **метод прямой капитализации доходов**.

Теоретическое описание выбранных методов оценки

Метод сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в следующей последовательности:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами- аналогами;

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
5. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.
6. Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производится по двум компонентам:
 1. единицам сравнения;
 2. элементам сравнения.

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 аналогичный объект; цена за 1 кв. м полезной площади;

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за единицу (объект целиком)). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения - это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств

Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными
	Наличие ж/д путей
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- **Изучение рынка предложений и продаж.**
- **Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту** о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- **Определение элементов**, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- **Анализ и сравнение каждого объекта-аналога** с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- **Корректировка цен** продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- **Согласование скорректированных цен продажи** сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения значительно влияет на стоимость объекта в данном сегменте рынка (цены предложения нежилых помещений для хранения транспортных средств в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов

(известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым):

Оцениваемый объект относится к виду «Жилые здания», подвиду: «квартиры»

Предложения на рынке из открытых источников объектов аналогичных оцениваемому:

Параметры	Оцениваемый объект	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
Цена предложения	40532890,09	3100000 0	2160000 0	3100000 0	7395000 0	7175000 0	7395000 0
Площадь (м2)	80,1	64,81	50,3	65	133	133	133
Цена за (м2) руб.	506029	478321	429423	476923	556015	539474	556015

Объекты аналоги



2-комн. квартира, 64,81 м², 16/17 этаж

Проверено в Росреестре

ЦСКА • 8 минут пешком
Москва, САО, р-н Хорошевский, м. ЦСКА, улица Гризодубовой, 1К3

31 000 000 Р
478 321 Р/м²

агенты не звоните ! Я собственник, продаю сам ! Продается уютная 2-комнатная квартира в Москве по адресу: улица Гризодубовой, 1к3. Квартира находится на 16 этаже 17-этажного монолитного дома 2006 года постройки. Общая площадь квартиры составляет 64,81 кв. м, жилая площадь — 49 кв. м, а площадь кухни — 12 кв. м. Высокие потолки 3,3 метра придадут пространству дополнительный объем. Окна выходят на улицу, поэтому в квартире всегда светло. В квартире сделан качественный евроремонт. Интерьер...

вчера



1-комн. квартира, 50,3 м², 5/17 этаж

Хорошая цена

ЦСКА • 8 минут пешком
Москва, САО, р-н Хорошевский, м. ЦСКА, улица Гризодубовой, 1К3

21 600 000 Р
429 423 Р/м²

Код объекта: 1237157. Продается очень просторная однокомнатная квартира площадью 50,3 кв.м, которую с помощью оптимально спланированного пространства и двигающихся перегородок превратили в двухкомнатную. Большая комната разделена на две зоны, зону спальни и зону гостиной. Кухня площадью...

вчера



2-комн. квартира, 65 м², 16/17 этаж

Хорошая цена

ЦСКА • 8 минут пешком
Москва, САО, р-н Хорошевский, м. ЦСКА, улица Гризодубовой, 1К3

31 000 000 Р
476 923 Р/м²

Код объекта: 1266600. Продается уютная 2-комнатная квартира в Москве по адресу: улица Гризодубовой, 1к3. Квартира находится на 16 этаже 17-этажного монолитного дома 2006 года постройки. Общая площадь квартиры составляет 64,81 кв. м, жилая площадь — 49 кв. м, а площадь кухни — 12 кв. м. Высокие потолки...

вчера



Собственник
ID 23676994
Документы проверены

+7 985 633-70-...

Написать



Агентство недвижимости
МИЗЛЬ
Документы проверены

+7 967 209-40-...



Агентство недвижимости
Владис
Документы проверены

+7 968 068-53-...

Написать

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д.31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701



3-комн. квартира, 133 м², 16/18 этаж

ЖК «Гранд-парк»

ЦСКА • 10 минут пешком

Москва, САО, р-н Хорошевский, м. ЦСКА, улица Гризодубовой, 4К3

73 950 000 Р

556 015 Р/м²

Код объекта: 1243080. Просторная 3-х комнатная квартира ОРИГИНАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ! Главное о квартире: - Комфортная квартира общей площадью 133 м2; - В квартире выполнен качественный, дорогостоящий ремонт; - Две отдельные комнаты 20 м2 + 19 м2, гостиная 28 м2; - Просторная, полностью оборудованная ВСЕЙ НЕОБХОДИМОЙ МЕБЕЛЬЮ И ТЕХНИКОЙ кухня 17 м2 с выходом на застекленную...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

+7 903 112-38...

Написать



вчера



3-комн. квартира, 133 м², 16/18 этаж

Хорошая цена

ЖК «Гранд-парк»

ЦСКА • 10 минут пешком

Москва, САО, р-н Хорошевский, м. ЦСКА, улица Гризодубовой, 4К3

71 750 000 Р

539 474 Р/м²

Арт. 74158823 Покупателю на данный объект ставка 11,75 % на весь срок. Общая площадь квартиры 133 кв. м, площадь кухни 17 кв. м. Квартира расположена на 16-м этаже 18-этажного монолитного дома...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самолет Плюс Москва

Документы проверены

+7 966 063-87...

Написать



два дня назад



3-комн. квартира, 133 м², 16/18 этаж

ЖК «Гранд-парк»

ЦСКА • 10 минут пешком

Москва, САО, р-н Хорошевский, м. ЦСКА, улица Гризодубовой, 4К3

73 950 000 Р

556 015 Р/м²

Арт. 74370394 Продается 3-комнатная квартира, 133 м² Единственное предложение на рынке!!! О квартире: Продается просторная трехкомнатная квартира от собственника в Москве, по адресу: улица Гризодубовой, 4К3. Общая площадь квартиры 133 кв. м, площадь кухни 17 кв. м. Квартира расположена на 16-м этаже 18-этажного монолитного дома, построенного в 2005 году. Светлая трех комнатная квартира, эксклюзивная...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самолет Плюс МСК-Север

Документы проверены

+7 965 255-73...

Написать



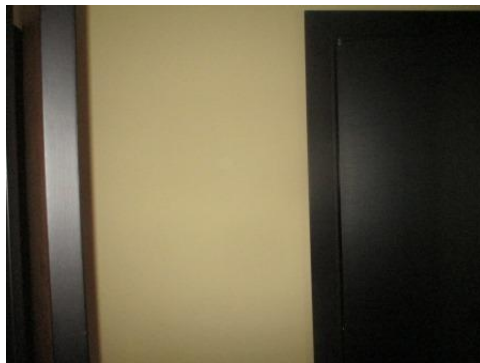
вчера

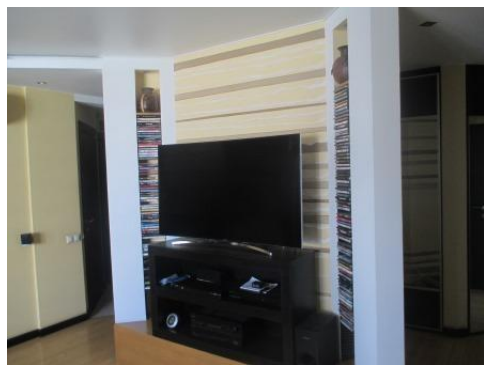
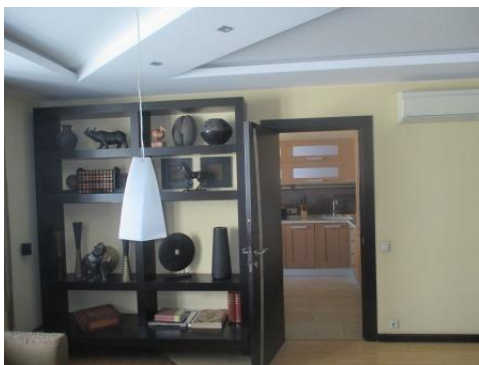
ФОТОМАТЕРИАЛЫ

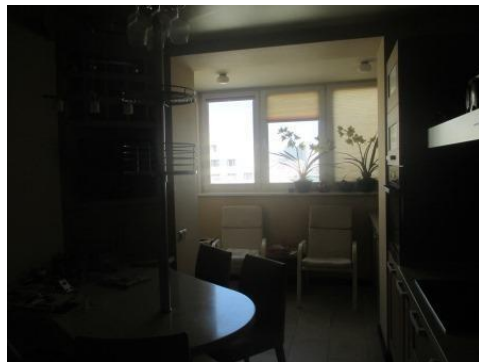


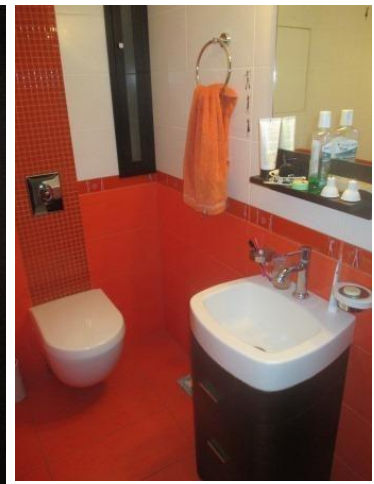
ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ «ЛИДЕР»
Юридический адрес: 121471, г. Москва, шоссе Можайское, д.31, корп. 1, кв. 66
ИНН: 9731054449, КПП: 773101001, ОГРН: 1197746635701

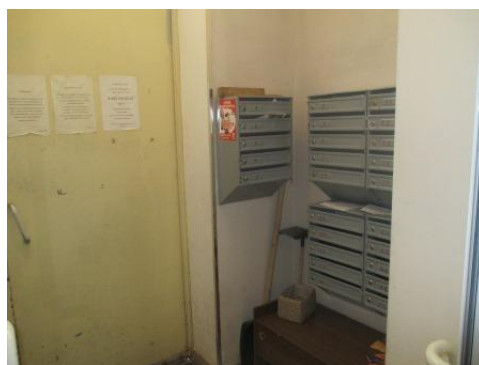
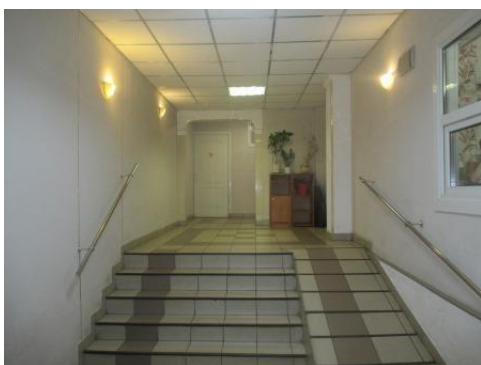
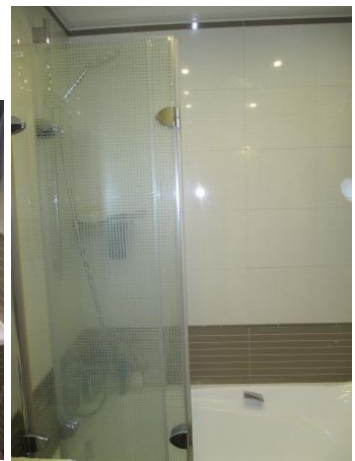












ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.09.2024, поступившего на рассмотрение 17.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232384793			
Кадастровый номер:	77:09:0005007:10880		
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005007		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 56 20.05.2008 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-23/086/2007-698
Местоположение:	Москва, Хорошевский, ул. Гризодубовой, д. 1, корп. 3, кв. 56
Площадь:	80.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	21849757.3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0005007:1081
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.05.2008

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232384793			
Кадастровый номер:		77:09:0005007:10880	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Данилов Арсений Эдуардович	

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

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

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.09.2024г. № КУВИ-001/2024-232384793				
Кадастровый номер:		77:09:0005007:10880		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Булгакова Ирина Борисовна, 29.12.1969, г. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 007-164-973 44 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 11 №490500, выдан 17.01.2015, УФМС России по району Щукино 125252, г. Москва, ул. Гризодубовой, д. 1, к. 3, кв. 56	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:09:0005007:10880-77/072/2024-2 12.07.2024 18:00:23	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

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

ул. Гризодубовой д. 1 к.3
15 этаж

Масштаб 1

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
полное наименование должности		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Северное ТЭП
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Гризодубовой, 1, кор.3

Квартала N 56

Последнее обследование 20.05.2008
Расформирование Мосжилинспекции
о признании в собственности помещений в жилом доме
от 12.02.2008 N А057537-08

Этаж комн.	NN Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений восточитат. истольз.		Вы- со- та
		всего	в т.ч. (жилая)	основ.	в т.ч. лодж. балк. проч.	
15	1	жилая изолирова	11,3	11,3		265
	1а	шкаф встроенный	1,0		1,0	
	2	жилая изолирова	10,5	10,5		
	2а	шкаф встроенный	1,3		1,3	
	3	гостиная	21,9	21,9		
	4	кухня	11,0	11,0		
	4а	лоджия			1,8	0,4
	4б	балкон				
	5	санузел совмещ.	4,2		4,2	
	6	уборная	3,2		3,2	
	7	пом.подсобное	1,3		1,3	
	8	коридор	12,2		12,2	
	8а	шкаф встроенный	0,2		0,2	
	8б	шкаф встроенный	1,8		1,8	
	8в	шкаф встроенный	0,2		0,2	
Итого по квартире		80,1	43,7	36,4	1,8	0,4

Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

Экспликация на 1 странице
Исполнитель Бобров
В.П.
2008.2.214557

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

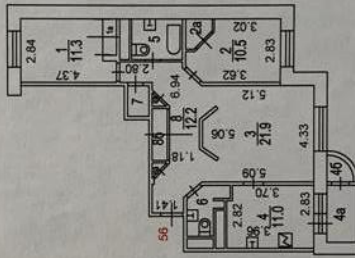
Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Т.Д.



01 92 08 0026338

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА
по адресу: Гризодубовой
домовл. (вл.): дом 1
корпус 3 строение (сооружение)
на часть 15 этажа помещ. (квартира) 56
квартал № 2157 Северного АО г. МОСКВЫ

15й ЭТАЖ



Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

№ 82 92 214557 от 12.05.2008 г.

Поэтажный план составлен по состоянию на
20.05.2008 г.
Исполнитель Бобров В.П.
Проверил Матвиенко Т.Д.
29.05.2008 г.

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Т.Д.

Масштаб 1:200

5. На основании осмотра в натуре предъявленных к приемке перестроенных помещений (элементов, инженерных систем) и ознакомления с проектной и исполнительной документацией установлено:

5.1. переустройство соответствует проекту (соответствует проекту / не соответствует - указать) _____
5.2. замечаний нет (замечания надзорных органов - (указать): устранены / не устранены) _____

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные к приемке мероприятия (работы):

Демонтаж ненесущих перегородок, устройство новых ненесущих перегородок с проемами и без, заделка дверного проема, расширение проемов в несущих стенах с усилением металлоконструкциями, монтаж встроенных шкафов с раздвижными дверями, увеличение площади санузла за счет площади коридора, устройство гидроизоляции пола в санузлах, демонтаж и монтаж сантехнического оборудования, производство работ по монтажу сантехнического оборудования, действующих в жилых домах.

2. Снять с контроля распоряжение Мосжилинспекции

от « 12 » февраля, 2008 г. № С-0062/А057537-08

3. Настоящий Акт считать основанием для проведения инвентаризационных обмеров и внесения изменений в поэтажные планы и экспликацию органа технической инвентаризации.

Приложения к Акту:

1. Исполнительные чертежи: (проектные материалы с внесенными в установленном порядке изменениями) _____
2. Акты на скрытые работы: указание обмеров в штурм-обмере
указание обмера пола в санузлах
3. Акты приемки отдельных систем: _____ не требуются (указать)
4. Журнал ремонтно-строительных работ - не требуется

Председатель комиссии

Члены комиссии



УТВЕРЖДАЮ:

Начальник ИНИП по САО
(Должность лица Мосжилнадзора)
(подпись) (Войниконис А.Р.)
(расшифровка подписи)
« 29 » 04 2008 г.

А К Т О ПРОИЗВЕДЕННОМ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ ДОМЕ

г. Москва « 29 » 04 2008 г.

Объект переустройства: _____ отделенная кв. № 56 по адресу: ул. Гризодубовой д. 1 к. 3

Комиссия в составе представителей:

- Мосжилинспекции (председатель) - _____ гл. специалист Акулова Н.В.
- Территориального органа исполнительной власти - _____ Управ. р-на Хорошевский Ахматова М.Л.
- Управляющего жилым домом - _____ ОАО ДЕЗ района Хорошевский Андреев А.В.
- Авторского надзора проектной организации - _____ ООО «СПОТ С.Р.Л.» Горчев В.В.

- Заявителя (Заказчика) - _____ Булгаков Г.Г.

- Исполнителя (производителя работ) - _____ ООО «Защитстрой» Водушкин В.В.

1. Предъявлены к приемке осуществленные мероприятия (работы):

Демонтаж ненесущих перегородок, устройство новых ненесущих перегородок с проемами и без, заделка дверного проема, расширение проемов в несущих стенах с усилением металлоконструкциями, монтаж встроенных шкафов с раздвижными дверями, увеличение площади санузла за счет площади коридора, устройство гидроизоляции пола в санузлах, демонтаж и монтаж сантехнического оборудования.

2. Ремонтно-строительные работы выполнены:

ООО «Защитстрой»

(наименование и реквизиты производителя работ)

3. Проектная документация разработана:

ООО «СПОТ С.Р.Л.»
(состав документации, наименование и реквизиты автора)

утверждена _____ доверенным лицом _____ Осадчей Т.А. « 23 » января 2008 г.
(подпись уполномоченного лица)

4. Ремонтно-строительные работы произведены в сроки:

начало работ « 29 » 04 2008 г.; окончание « 29 » 04 2008 г.

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и перепланировку жилого помещения в соответствии с проектом и соблюдением требований норматива Москвы по эксплуатации жилищного фонда ЖНМ-2005/1 «Регламент оформления и проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории Москвы».

4. Принять к сведению обязательство обеспечить свободный доступ в помещение должностных лиц Мосжилинспекции, Управы района, Управляющего жилым домом для проверки хода ремонтно-строительных работ и приемке законченного переустройства и перепланировки помещения.

5. Установить, что приемка выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о законченном переустройстве и перепланировке жилого помещения в жилом доме осуществляется в установленном порядке комиссией, образованной Мосжилинспекцией.

6. Комиссии после подписания акта о законченном переустройстве и перепланировке жилого помещения направить подписанный акт в территориальный орган БТИ.

7. Контроль за ходом ремонтно-строительных работ и исполнением настоящего решения возложить на инспекцию по надзору за переустройством помещений в жилых домах по САО.

Начальник инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах по Северному административному округу

А.Р. Войниковис



Получено лично / отправлено почтой:

« » 200 г. (подпись получившего подлинник распоряжения) (расшифровка подписи)



П Р А В И Т Е Л Ъ С Т В О М О С К В Ы
Г О С У Д А Р С Т В Е Н Н А Я Ж И Л И Щ Н А Я И Н С П Е К Ц И Я
Г О Р О Д А М О С К В Ы
(М О С Ж И Л И Н С П Е К Ц И Я)

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

12.02.2008 г.

№ С-0062/А 057537-08

Решение о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения и производства связанных с этим ремонтно-строительных работ в жилом доме по адресу: город Москва, улица Гризодубовой, дом 1, корпус 3, квартира 56

В связи с обращением Булакова Г.Г. о намерении провести переустройство и перепланировку жилого помещения в жилом доме по адресу: город Москва, улица Гризодубовой, дом 1, корпус 3, квартира 56, принадлежащего на основании свидетельства о государственной регистрации права 77АЖ 498200 от 18 декабря 2007 года, по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на переустройство и перепланировку жилого помещения в жилом доме в соответствии с представленным проектом для реализации следующих мероприятий (ремонтно-строительных работ):

- 1.1. Демонтаж ненесущих перегородок;
- 1.2. Устройство новых ненесущих перегородок с проемами и без;
- 1.3. Заделка дверного проема;
- 1.4. Расширение проемов в несущих стенах с усилением металлоконструкциями;
- 1.5. Монтаж встроенных шкафов с раздвижными дверями;
- 1.6. Увеличение площади санузла за счет площади коридора;
- 1.7. Устройство гидроизоляции пола в санузлах;
- 1.8. Демонтаж и монтаж сантехнического оборудования.

2. Установить:

- 2.1. Срок производства ремонтно-строительных работ до 7 июля 2008 года;
- 2.2. Режим производства ремонтно-строительных работ с 9.00 до 19.00 часов, кроме воскресных и праздничных дней.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)



Раздел 1. СВЕДЕНИЯ АДРЕСНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА

Административный округ: Северный
район города: Хорошевский
Адрес: ул. Гриводубовой, 1, кор.3
Этаж: 15
Номер квартиры: 56

СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ (СТРОЕНИИ):

Год постройки	2006	Этажность	17	Количество квартир	64
Функциональное назначение	жилое	Шифр проекта	111м		
Материал перекрытий	железобетонные	Материал стен	монолитный железобетон		
Общий процент износа (%)	0 по состоянию на 2006 г.				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное				
Общая площадь всего (кв.м.)	4929,8	Площадь застройки (кв.м.)	523		
Нежилая площадь (кв.м.)	277,4	Жилая площадь жилых помещений (кв.м.)	2595,0		
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях (кв.м.)	-				

Кадастровый номер	7	7	0	0	0	0	0	0	0
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инвентарный номер дала	2	1	5	7	/	6	4		
------------------------	---	---	---	---	---	---	---	--	--

Код здания (сооружения)	0	0	3	4	0	1	7	5
-------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

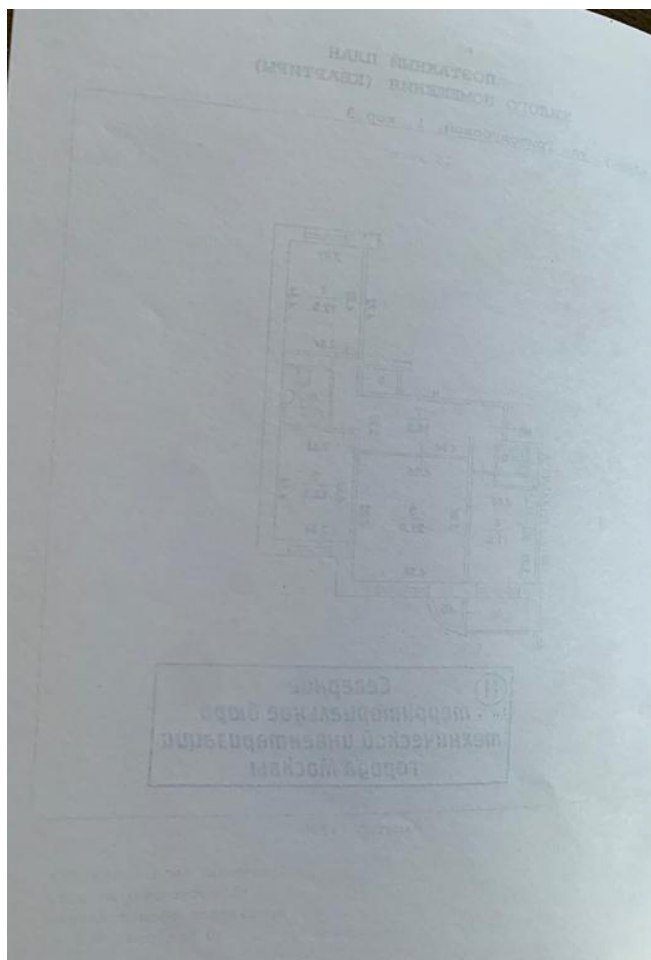
Код (номер) учетного городского квартала	2	1	5	7
--	---	---	---	---

Учет настоящего паспорта произведен
"16" октября 2007 г.
Уч. № 07-34-002110

Ответственный за учет
технических паспортов

(подпись)

/ Зенков И.В. /



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

По адресу: ул. Гризодубовой, 1, кор.3
квартира № 56

ф.22

Этаж	№ комн	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь летних				Высо-та
			всего	основ. (жилая)	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
15	1	жилая изолированная	12,3	12,3					265
	2	жилая изолированная	12,3	12,3					
	3	жилая изолированная	21,9	21,9					
	4	кухня	11,8		11,8				
	4а	лоджия				1,7			
	4б	балкон					0,3		
	5	ванная	4,2		4,2				
	6	уборная	1,5		1,5				
	7	коридор	15,2		15,2				
	8	кладовая	1,3		1,3				
Итого по квартире			80,5	46,5	34,0	1,7	0,3		

* Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

Экспликация составлена по состоянию на дату последнего обследования: 30 августа 2006 г.

Инвентаризационная стоимость помещения (квартиры) на 16 октября 2007 г.: 629 000 руб.

Начальник ТЭТИ

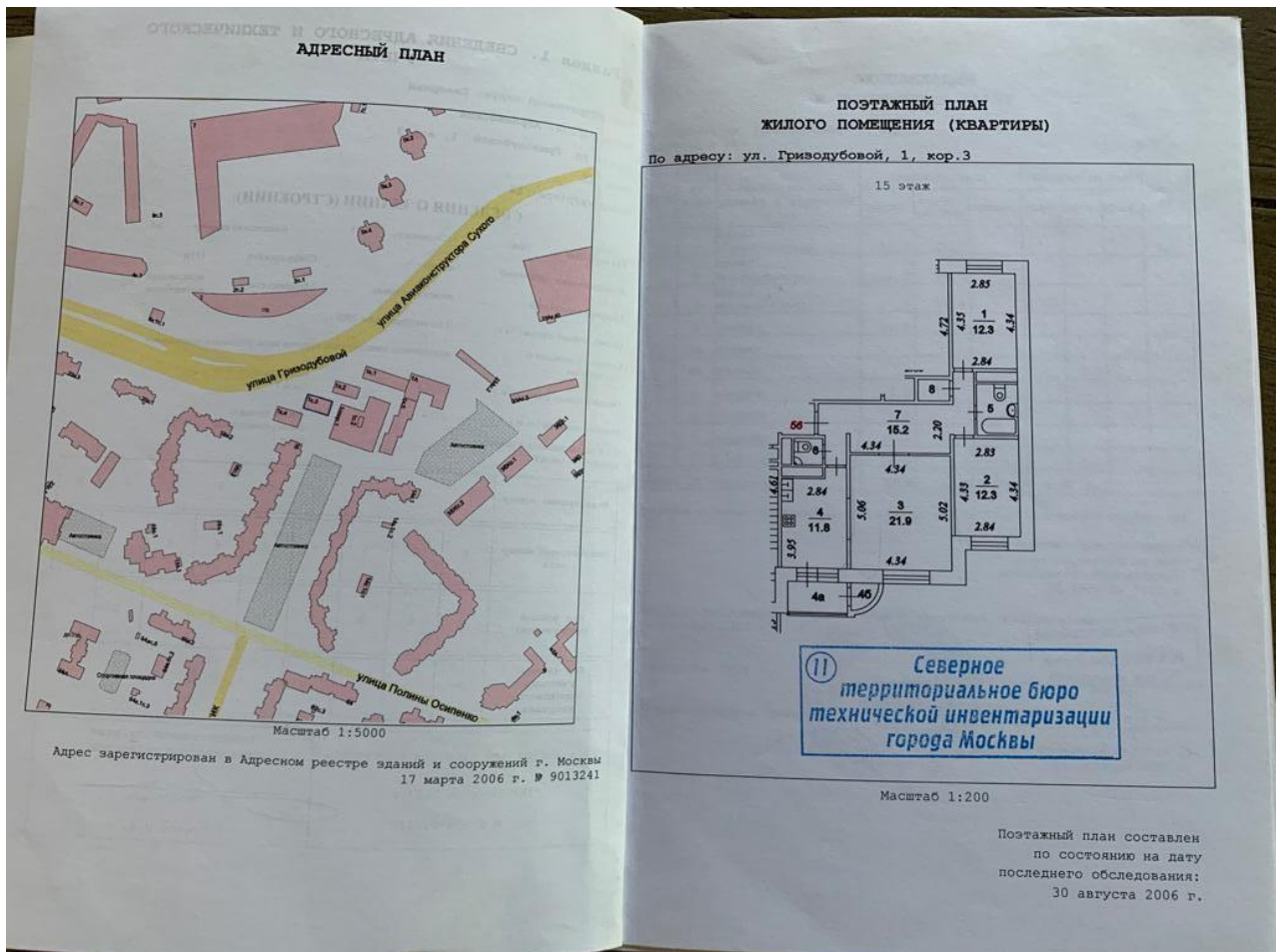
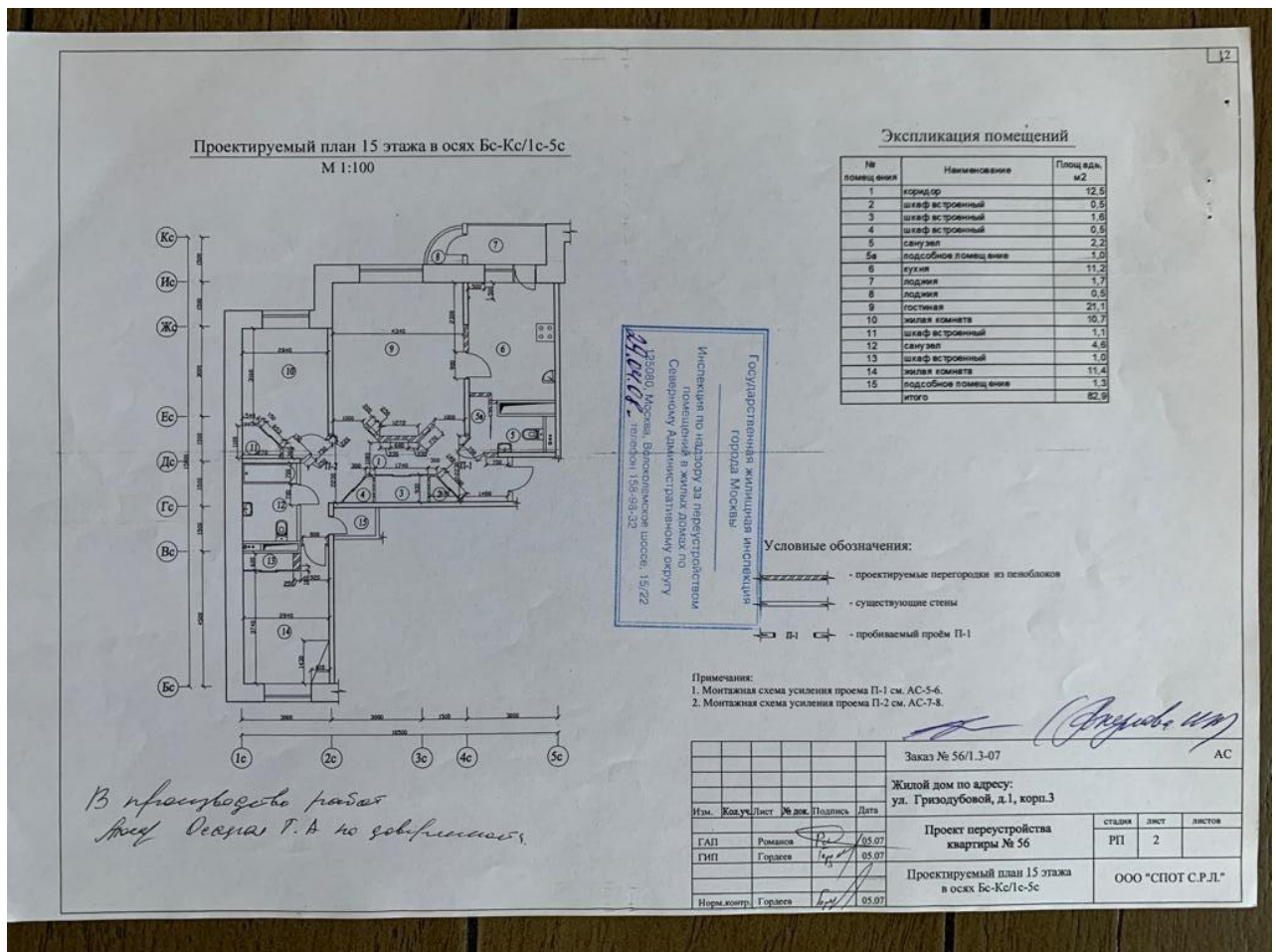
Ответственный исполнитель



Зам. Начальника Северного ТЭТИ
Аммосова Г.А.
(ф.и.о.)
/Кудряшова В.В./
(ф.и.о.)

/Зенков И.В./
(ф.и.о.)

Дата изготовления раздела 1:
16 октября 2007 г.



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВОВОЙ ПОДДЕРЖКИ "ЛИДЕР"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	9	7	7	4	6	6	3	5	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

28.10.2019

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 31 по г.Москве**

7	7	3	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

9	7	3	1	0	5	4	4	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	3	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



А. Л. Борисенко

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Педин Алексей Алексеевич

за время обучения в период
с 01 марта 2019 года по 31 августа 2019 года

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
Частное учреждение «Образовательная организация
дополнительного профессионального образования
«Международная академия экспертизы и оценки»
по программе профессиональной переподготовки
"Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза
объектов недвижимости"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

6 4 2 4 0 9 8 0 0 4 1 4

Документ о квалификации

Диплом

дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер
2019/049-8383

Город
Саратов

Дата выдачи
31 августа 2019 года

диплом подтверждает присвоение квалификации
строительный эксперт

и дает право на ведение
профессиональной деятельности в сфере
судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы
объектов недвижимости



Председатель комиссии *М.А.Г.*

Руководитель *Т.В.*

Секретарь *А.В.*



СОЮЗ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в Союзе МПСЭ

Дата регистрации в реестре
09.09.2019 года

Регистрационный номер в реестре
00108

Судебный эксперт
Педин Алексей Алексеевич

является членом Союза «Межрегиональная
палата судебных экспертов»

Генеральный
директор
Союз МПСЭ



09 сентября 2019 года

А.В. Постюшков

Негосударственное частное образовательное
учреждение высшего образования
«Московский институт экономики, политики и права»
Центр дополнительного образования «МАОК»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772404110040

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0003

Города

Москва

Дата выдачи

14.09.2017

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Золтин

Роман Владимирович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НЧОУ ВО «МИЭП»

ЦДО «МАОК» по дополнительной
профессиональной программе "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от

14.09.2017 г. Протокол № 07

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки собственности: оценки стоимости
предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Е. И. Нейман

Проводитель

Т. Л. Олейник

Секретарь

И. М. Захарчук

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Московский государственный университет геодезии и
картографии»

МЭИИТ АиК

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

770400046081

Документ о квалификации

Регистрационный номер

059-2020

Города

Москва

Дата выдачи

24.03.2020 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Золин

Роман Владимирович

с 08 октября 2019г. по 18 марта 2020г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования «Московский государственный
университет геодезии и картографии»
по программе профессиональной переподготовки
«Судебная оценочная экспертиза»

Решением от

18.03.2020г., протокол № 1-соз заседания
Итоговой аттестационной комиссии
диплом подтверждает присвоение квалификации

судебный эксперт в области
оценочной экспертизы

и имеет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

судебной оценочной экспертизы



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"ПЕРВАЯ АКАДЕМИЯ ПРАВОСУДИЯ"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772417609064

Регистрационный номер

0006

Город
Москва

Дата выдачи
27 сентября 2022 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Золот Роман Владимирович
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Частном образовательном учреждении дополнительного
профессионального образования "Первая Академия Правосудия"
по программе

"Судебная финансово-экономическая экспертиза"
Решением экзаменационной комиссии от

26 сентября 2022 года

диплом подтверждает присвоение квалификации

**Судебный
финансово-экономический
эксперт**

и дает право на ведение профессиональной деятельности по специальности

судебная финансово-экономическая экспертиза



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Е.В. Ворончук

Г.В. Балагура

Н.С. Кирсанов

Общество с ограниченной
ответственностью
«Академия Евроэксперт»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

771803530725

Документ о квалификации

Регистрационный номер

30

Город

Москва

Дата выдачи

01.02.2023

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Золин
Роман Владимирович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

ООО «Академия Евроэксперт»

по дополнительной профессиональной программе

**повышения квалификации
«Оценка бизнеса»**

в объеме

50 часов



подписи
руководителя

Ж.С. Левченко

Ж.С. Левченко

Общество с ограниченной
ответственностью
«Академия Евроэксперт»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

771803530691

Документ о квалификации

Регистрационный номер

121

Город

Москва

Дата выдачи
01.05.2024

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Золин
Роман Владимирович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

ООО «Академия Евроэксперт»

по дополнительной профессиональной программе

**повышения квалификации
«Финансовое моделирование
инвестиционного проекта»**

в объеме

16 часов



подпись
М.П.З.

Ж.С. Левченко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034144-3

« 09 » сентября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Золину Роману Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » сентября 20 22 г. № 267

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » сентября 20 25 г.

АО «ФРЦ» Москва, 2017 г. - 12 стр.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027689-1

« 10 » августа 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

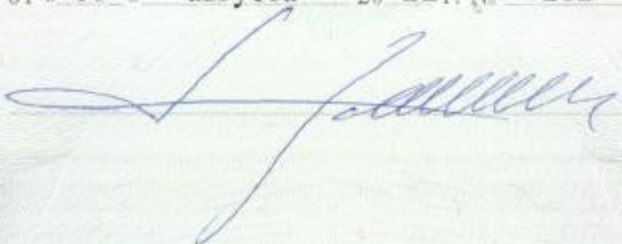
«Оценка недвижимости»

выдан **Золину Роману Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 22 г. № 212

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 25 г.

40-ОП/Р201- Москва, 2021 г. - 40. 13.14.434

