ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №ПИФ-1904255/28

об оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 жилого помещения - квартиры в жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв. 82

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РЕКОРД-недвижимость»

Дата оценки: 21.10.2022 г.

Дата составления: 21.10.2022 г.

Москва 2022 г.

Оглавление

1 Основные факты и выводы ... 3
2 Задание на оценку ... 5
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике ... 6
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 7
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 8
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТа ОЦЕНКИ ... 9
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 9
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки ... 10
6.3 Экономическое описание объекта оценки ... 10
6.4 Строительно-техническое описание объекта ... 11
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости ... 11
6.5 анализ местоположения ... 18
7 Анализ рынка ... 21
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ... 21
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки ... 24
7.3 Оценка ликвидности ... 25
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости ... 26
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ... 29
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) Ппредложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ... 32
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ... 34
8 Описание процесса оценки ... 34
8.1 Этапы проведения оценки ... 34
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки ... 34
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями ... 35
8.3 Подходы к оценке ... 37
Определение рыночной стоимости объекта оценки ... 38
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода ... 38
9 Заключение о рыночной стоимости ... 49
9.1 Согласование результатов оценки ... 49
9.2 Заключение о рыночной стоимости ... 50
9.3 Расчет справедливой стоимости ... 50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 52
1. Нормативные документы ... 52
2.Справочная литература ... 52
3. Методическая литература ... 52
Приложения ... 53
Приложение №1 ... 53
Используемая терминология ... 53
Приложение №2 ... 54
Копии документов, подтверждающие проведение оценки ... 54
Приложение №3 ... 65
Копии информационно-аналитического материала ... 65
Приложение №4 ... 68
Копии документов строительно-технического и юридического характера ... 68

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**
  Наименование объекта оценки: жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
- Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 28 от 19.10.2022 г. к Договору № ПИФ- на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 25 апреля 2019 года;
- Цель оценки: определение справедливой стоимости
- Предполагаемое использование результатов оценки: оценка справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РЕКОРД-недвижимость»
- Правообладатель объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость»
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 21.10.2022 г.
- Дата составления отчета: 21.10.2022 г.
- Срок проведения оценки: 19.10.2022 г.- 21.10.2022 г.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	9 894 000	100	9 894 000

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	9 894 000

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	9 894 000 **(Девять миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи) руб.**	9 894 000 **(Девять миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи) руб.**

- Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В. .....

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М. .....

«21.10.2022 г.»

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности. Обременения - доверительное управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РЕКОРД-недвижимость»
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД-недвижимость»
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов недвижимости не производился, фотографии предоставлены Заказчиком
Дата оценки	21.10.2022 г.
Дата составления отчета	21.10.2022 г.
Дата (период) проведения оценки	19.10.2022 г.- 21.10.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде электронных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РЕКОРД-недвижимость» Правила Доверительного Управления № 3184 зарегистрированы 26.07.2016, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г. Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raoyufo@gmail.com; официальный сайт: www.raoyufo.ru. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023476-1 от 02 июля 2021 г. Страховой полис: № 0991R/776/10703/21 от 08 декабря 2021 г, срок действия договора страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022 Страховая сумма 51 000 000 (Пятьдесят один миллион) рублей. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 10 лет (с 2012 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Страховой полис: № 0991R/776/90246/20 от 09 декабря 2020 г, срок действия договора страхования с 01.01.2021 по 31.12.2023 Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай составляет:1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион руб.) Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требование о независимости выполнено.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обусловливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.10.2022 г.
2	Договор купли-продажи недвижимости (квартиры) №ЗЕЛ848-82-04-22 от 15.04.2022 г.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании предоставленных документов.

Описание юридического статуса объектов представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	47,2
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость»
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.10.2022 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Обременения прав - доверительное управление
Назначение	Жилое
Предполагаемое использование	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права

В настоящем отчете оценивается Право общей долевой собственности на объект недвижимого имущества. Правообладателем оцениваемого имущества является Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость»

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права требования и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав - доверительное управление.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что права на объект зарегистрированы в надлежащем порядке. Оценщик не несет ответственности за достоверность полученной от Заказчика информации.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются: жилое помещение (квартира)

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

Объект недвижимости представляет собой квартиру в жилом доме. Функциональное назначение – жилое.

Характеристики квартиры

Объектом оценки является жилое помещение (квартира).

Описание жилого дома

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитный дом
Адрес	г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв. 82
Год постройки	2014
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, нормативный срок службы аналогичных домов составляет 150 лет
Износ согласно расчету эксперта	(2022-2014)/150*100%=5%[1]
Этаж/ Количество этажей в здании	13/19
Материал наружных стен	Железобетонный монолит
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – централизованное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – централизованное
Канализация	Сброс фекальных стоков в городскую канализацию
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Централизованное

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/981825

Анкета дома «Москва, г. Зеленоград, к. 848»

Жилой дом в Москве, Москве, по адресу г. Зеленоград, к. 848 построен в 2014 году, 19-этажный имеет общую площадь всех помещений 21548.40 квадратных метров.

Адрес	г. Зеленоград, к. 848, Москва, Москва
Год постройки	2014
Количество этажей	19
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	208
Серия, тип постройки	индивидуальный проект
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	Монолитные
Тип мусоропровода	На лестничной клетке
Дом признан аварийным	Нет

[1] Износ определен расчетным путем на основании эффективного срока жизни здания 150 лет

И (%) = ЭВ/ЭЖ*100%,

ЭВ – эффективный возраст определялся на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни объекта

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2014
Детская площадка	Не имеется
Дом признан аварийным	Нет
Количество жилых помещений	208
Количество лифтов	4
Количество подъездов	2
Лифты	пассажирские - 2,
Наибольшее количество этажей	19
Наименьшее количество этажей	13
Количество нежилых помещений	1
Площадь жилых помещений м²	11 695.00

Площадь нежилых помещений м²	9 855.00
Площадь помещений общего имущества м²	3 103.10
Площадь зем. участка общего имущества м²	8 916.00
Площадь парковки м²	347.00
Серия, тип постройки здания	индивидуальный проект
Спортивная площадка	Не имеется
Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Тип дома	Многоквартирный дом

Инженерные системы

Количество вводов в дом, ед.	5
Объем вытребных ям, куб. м.	0.00
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки
Газоснабжение	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП

Система пожаротушения	Отсутствует
Теплоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное

Конструктивные элементы

Количество мусоропроводов, ед.	2
Несущие стены	Монолитные
Площадь подвала, кв.м	2 149.10
Мусоропровод	На лестничной клетке
Перекрытия	Железобетонные

Фасад	Облицованный плиткой
Фундамент	Ленточный

Реализация региональной программы капремонта многоквартирных домов (общее имущество).

Вид услуги (работы)	Год проведения	Объем услуги (работы)	Ед. изм.
Ремонт или замена лифтового оборудования	2044	Нет данных	лифт
Ремонт или замена лифтового оборудования	2044	Нет данных	лифт
Ремонт или замена лифтового оборудования	2044	Нет данных	лифт
Ремонт или замена лифтового оборудования	2044	Нет данных	лифт
Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и (или) противопожарной автоматики	2044	Нет данных	конструктив
Ремонт систем электроснабжения	2044	Нет данных	системы
Ремонт инженерной системы теплоснабжения (разводящие магистрали)	2044	Нет данных	система
Ремонт инженерной системы теплоснабжения (стояки)	2044	Нет данных	система
Ремонт крыши	2044	Нет данных	конструктив
Ремонт пожарного водопровода	2044	Нет данных	конструктив
Ремонт фасада	Нет данных	Нет данных	конструктив
Ремонт фундамента дома	Нет данных	Нет данных	конструктив

https://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/981825

Описание объекта оценки: кв. № 82

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	13
Количество жилых комнат	1
Общая площадь квартиры, кв.м	47,2
Общая площадь квартиры с учетом летних помещений, кв.м	Нет данных
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Высота помещений по внутреннему объему, м	2,7
Вид из окна	На улицу
Внутренняя отделка	Простая (строительный ремонт)* https://www.novostroy.ru/buildings/v-zelenograde/ Квартиры передаются с отделкой «под ключ». Данный тип отделки предполагает наличие напольного покрытия, установленных межкомнатных дверей и подоконников, окрашенного потолка и обоев на стенах. Высота потолков составляет 2,7 м.
Техническое состояние объекта	Отличное
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, не требуется проведения ремонта
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая, межкомнатные деревянные
Тип санузла	Раздельный
Объект подключен к следующим системам	Электроснабжение, водопровод, канализация, водоснабжение, центральное отопление.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	да

Описание объекта оценки: кв. № 82

Наименование параметра	Значение параметра
Данные https://rosreestr.gov.ru/	**Помещение** Дата обновления информации: 01.01.2022 ДЕЙСТВИЯ **Общая информация** Вид объекта недвижимости: Помещение Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 77:10:0002006:5024 Дата присвоения кадастрового номера: 09.02.2015 Форма собственности: Частная **Характеристики объекта** Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв. 82 Площадь, кв.м: 47.2 Назначение: Жилое Этаж: 15 **Сведения о кадастровой стоимости** Кадастровая стоимость (руб): 3555518.82 Дата определения: 01.01.2021 Дата внесения: 01.01.2022 **Ранее присвоенные номера** Инвентарный номер: 00070154/002 **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)** Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность № 77:10:0002006:5024-77/072/2022-4 от 21.04.2022 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление № 77:10:0002006:5024-77/072/2022-5 от 26.07.2016

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Фото объекта оценки

Фото 1. Фасад жилого дома

Фото 2. Фасад жилого дома

Фото 3. Фасад жилого дома

Фото 4. Ситуационное расположение объекта оценки

Фото 5. МОП, 1 этаж

Фото 6. МОП, 1 этаж

Фото 7. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 8. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 9. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 10. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 11. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 12. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 13. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 14. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 15. Состояние внутренней отделки кв.82

Фото 16. Состояние внутренней отделки кв.82

Источник: Данные Заказчика

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании предоставленных документов.

Проведенное описание объекта недвижимости позволило сделать следующие заключения:

- ***Объект оценки расположен в жилом здании 2014 г.п., нормативный физический износ составляет 5%;***
- ***Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация.***

- ***Объект оценки находится в отличном техническом состоянии, располагает простой отделкой, инженерные коммуникации подведены к установленным сантехническим и отопительным приборам.***

6.5АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: жилое помещение (квартира)
На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

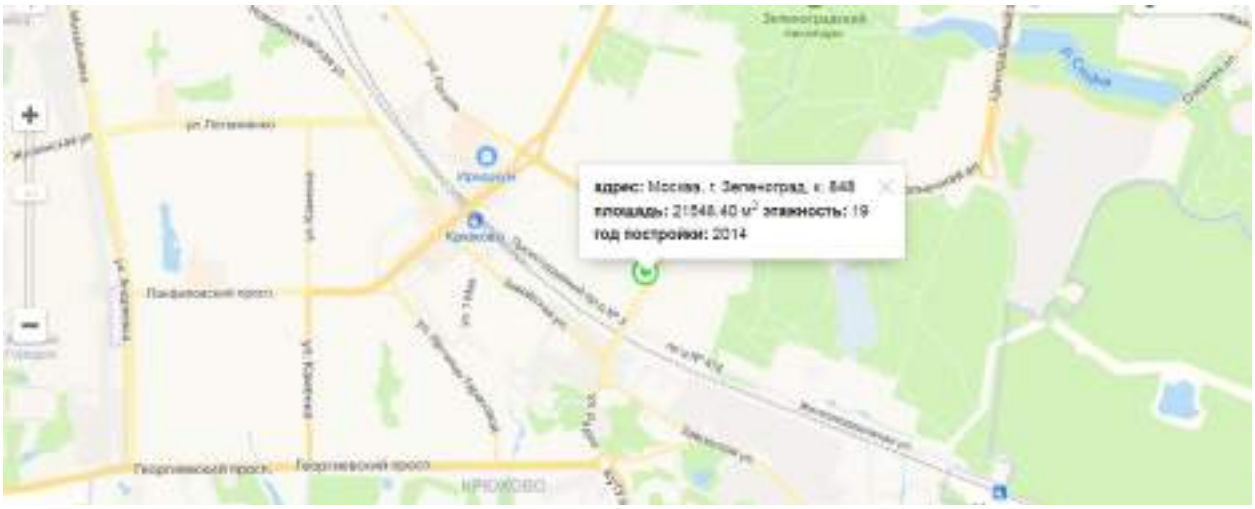


Рисунок 1 Местоположение объекта на карте ЗелАО г. Москвы

Рисунок 2 Характер окружающей застройки, удаление от ж/д Станции Крюково

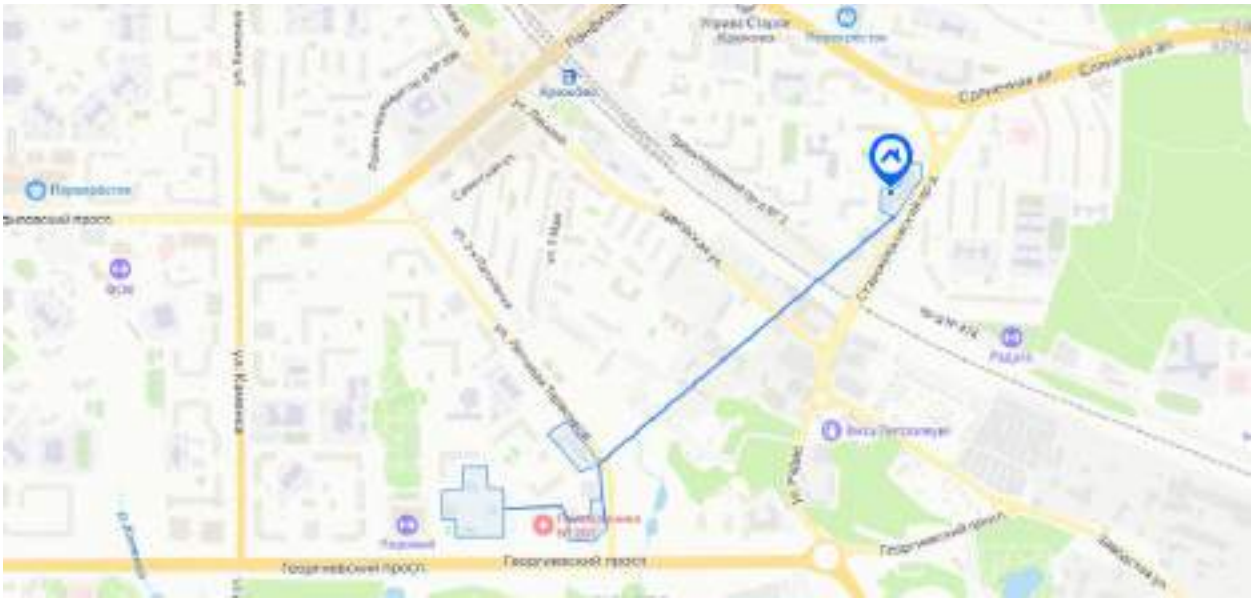


Рисунок 3 Удаление от объектов инфраструктуры (поликлиника)

Зеленогра́д (офиц. Зеленогра́дский административный о́круг) — город в России, образующий один из 12 административных округов Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу

от центра Москвы. Первый из трёх округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники. Известен под прозвищем советская/ русская/ российская Силиконовая (Кремниевая) долина.

По состоянию на 2021 год самый маленький по территории и предпоследний по населению округ Москвы. Вместе с тем Зеленоград как обособленный населённый пункт мог бы войти в пятёрку крупнейших городов Подмосковья (уступая Балашихе, Подольску, Химкам и опережая Мытищи) и в первую сотню городов России.

Со всех сторон окружён территорией Московской области и является самым крупным эксклавом Москвы: практически со всех сторон окружён территорией городского округа Солнечногорск, за исключением небольшого участка на юго-востоке, где Зеленоград граничит с городским округом Химки. В состав Зеленограда входят также посёлок Малино, часть посёлка Алабушево, деревни: Кутузово, Новомалино и Рожки. На западной границе находится в непосредственном соприкосновении с поселением Андреевкой городского округа Солнечногорск, образуя с ним агломерацию.

До расширения территории Москвы в 2012 году Зеленоград по доле зелёных насаждений в общей площади (~30 %) занимал второе место среди административных округов Москвы, уступая только Восточному административному округу.

По состоянию на 2017 год Зеленоград состоит из пяти районов, включающих в себя территорию двадцати двух жилых микрорайонов (из них один строится, один в проекте), пяти промышленных и двух коммунальных зон, Зеленоградского лесопарка и нескольких отдельных населённых пунктов.

Район Матушкино: 1-й, 2-й и 4-й микрорайоны и Северная промзона.

Район Савёлки: 3-й, 5-й, 6-й и 7-й микрорайоны, Восточная коммунальная зона, деревня Назарьево.

Район Старое Крюково: 8-й и 9-й микрорайоны, Южная промзона.

Район Силино: 10-й, 11-й и 12-й микрорайоны, Западная промзона, промзона «Алабушево» технико-внедренческой зоны «Зеленоград».

Район Крюково: 14-й, 15-й, 16-й, 17-й («Жемчужина Зеленограда»), 18-й, 19-й (микрорайон Крюково), 20-й и 23-й («Зелёный бор») микрорайоны, посёлок Малино, деревни Каменка, Кутузово (она же 22-й микрорайон «Кутузовская слобода»), Ново-Малино и Рожки, резервная площадка под строительство 21-го микрорайона (в том числе «Развалины ЦИЭ»), коммунальная зона Александровка, промышленная зона Малино.

Также условно город принято делить на Старый (приблизительно две трети населения и территории) и Новый город.

Старый город располагается между Октябрьской железной дорогой и Ленинградским шоссе и включает в себя четыре района — Матушкино, Савёлки, Старое Крюково и Силино.

Новый город располагается западнее и южнее Октябрьской железной дороги и состоит из единственного, но самого крупного по населению и территории района Крюково.

№	Район / мун. округ	Площадь, га	Население, чел.	Плотность населения, чел. / км²
1	Матушкино	503,1	40 913	8 089
2	Савёлки	812,2	34 726	4 244
3	Старое Крюково	380,5	31 427	8 161
4	Силино	1039,63	40 341	3 869
5	Крюково	1125	103 046	8 896

Рис. 4 Карта административно-территориального деления Зеленограда

Объект территориально находится в юго-западной части района "Старое Крюково".

Район Старое Крюково только недавно начал свое бурное развитие и имеет огромную перспективу в будущем стать одним из самых престижных районов Москвы. Жилой фонд, как наиболее старый и изношеный в Зеленограде, с 2009 года начал активно реконструироваться, и сейчас на месте старых «хрущевок» появляются новые современные многоэтажки.

Инфраструктура в районе развита хорошо. Ежегодно вводятся в строй новые детские сады, школы, спортплощадки и другие социально важные объекты. 13 детских дошкольных учреждений полностью устранили очереди в них. Здесь для детей имеется 16 общеобразовательных школ и школа искусств.

Здравоохранение имеет ярко выраженную социальную направленность: взрослая, детская и стоматологическая поликлиники, детский санаторий, роддом, хоспис, центр планирования семьи, детский приют, психоневрологический диспансер и другие организации.

Рисунок 5 Инфраструктура района «Старое Крюково»

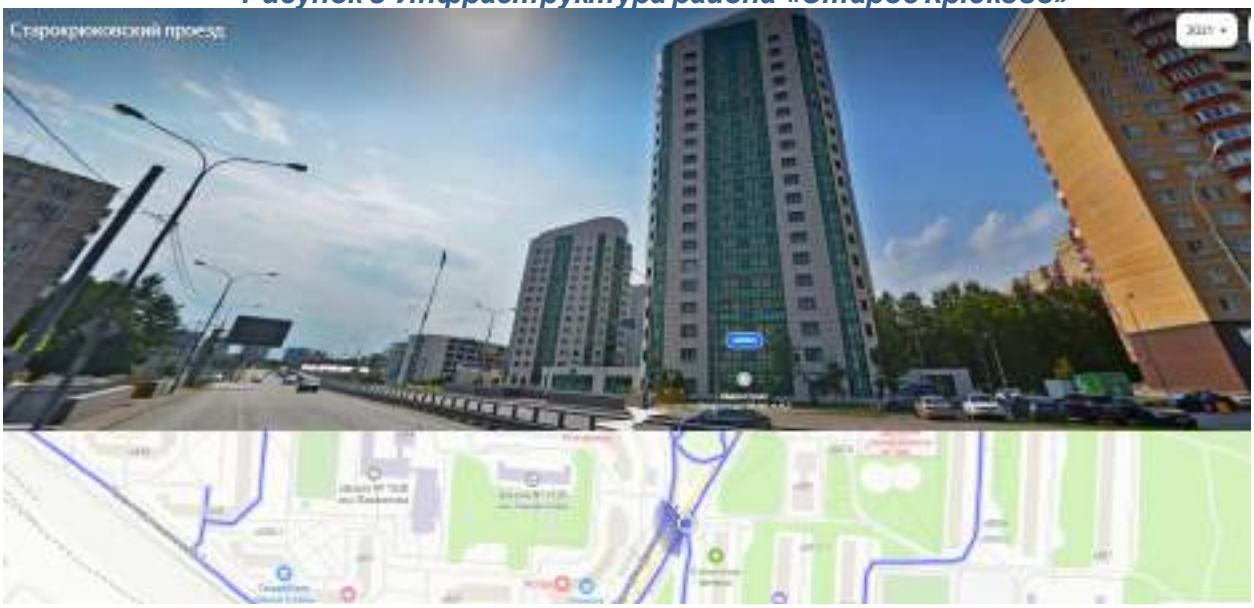


Рис. 6 Видовые характеристики объекта оценки

На основании проведенного анализа местоположения объекта Оценщик сделал выводы.

Вывод: Объект оценки расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от МФЦ, поликлиник, магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.). Основным направлением развития района является жилищное строительство. Квартиры в жилых домах пользуются спросом у всех категорий населения. Удаление от ж/д ст. Крюково – до 10 мин. пешком. Развитая сеть наземного городского транспорта.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- ✓ анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- ✓ анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- ✓ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- ✓ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Текущая ситуация в Российской экономике

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к

уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.20	2021	IV/кв21	дек. 21	ноя0.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	8,6	8,1	5,3	7,1	6,1	7,5	7,6	**6,0**	**9,6**	-1,4	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	**9,0**	**7,5**	**-7,8**	**-6,5**
добыча угля	2,7	9,1	7,6	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	**-8,0**
добыча металлических руд	2,2	9,2	0,9	2,2	3,1	2,9	1,6	1,8	-0,5	-0,1	**2,4**
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,6	-19,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,6	17,6	39,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	**4,4**
Обрабатывающие производства	10,1	9,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	**3,6**	**10,8**	**8,7**	**1,3**
пищевая промышленность	8,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,3	3,8	4,9	3,5	0,6	**2,8**
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	5,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	**3,1**
напитки	16,9	22,2	8,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	**1,5**
табачные изделия	-5,1	3,3	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	**2,4**
легкая промышленность	4,0	5,5	6,0	2,2	0,6	2,8	3,1	1,1	16,3	4,3	**1,3**
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,6	15,6	11,7	**9,7**
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,9	1,3	-3,2	15,0	1,8	**0,3**
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,3	9,9	9,8	32,7	-3,0	**-11,9**
деревообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	8,7	9,3	9,7	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	**1,5**
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,6	7,9	4,8	3,5	8,9	2,6	5,5	16,6	3,8	**-1,7**
бумага и бумажные изделия	12,9	17,8	9,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	**5,1**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	18,6	-2,6	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	**-2,3**
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	3,9	3,6	8,7	7,0	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	**-5,0**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.20	2021	IV/кв21	дек. 21	ноя0.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	4,8	25,6	7,1	5,4	3,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	**9,8**
в т.ч.											
химические волокна и химические продукты	3,6	12,6	6,0	5,1	4,3	5,6	5,5	4,3	6,9	5,7	**7,3**
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	95,9	11,5	9,5	-6,1	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	**20,9**
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	-3,5	17,4	7,9	**6,2**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	13,2	10,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	**-0,3**
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,6	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	**-1,6**
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,6	1,5	4,2	6,6	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	**-2,7**
готовые металлические изделия	60,9	50,6	3,4	0,4	1,6	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	**4,2**
машиностроительный комплекс	15,6	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,6	3,0	26,1	12,7	**2,4**
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	16,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,8	-10,3	-6,4	21,9	7,4	**3,3**
электрооборудование	13,8	12,2	6,3	5,5	10,4	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	**-0,8**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,9	19,6	16,0	18,3	2,7	**9,8**
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	**-12,1**
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	**6,7**
прочие производства	12,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	**9,9**
в т.ч.											
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	**6,7**
прочие готовые изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	6,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	**2,1**
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-6,9	-11,8	0,5	-0,7	-3,1	10,2	0,2	**11,9**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,3	8,5	**7,8**	**7,0**	**8,3**	**-2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,0	**13,7**	**29,5**	**12,6**	**2,2**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция (текущая ценовая ситуация)

За неделю с 9 по 15 апреля 2022 г. инфляция продолжила замедляться и составила 0,20% после 0,66% неделей ранее. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесла дефляция в секторе непродовольственных товаров (-0,01% после 0,51%) за счет продолжающегося удешевления бензина и отсутствия роста цен на иные непродовольственные товары. На

продовольственные товары рост цен замедлился (0,50% после 0,90%) за счет как снижения цен на плодоовощную продукцию, так и замедления роста цен на другие продукты питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темпы роста цен также снизились (+0,07% после роста на +0,56%).

Потребительская инфляция с 9 по 15 апреля

1. За неделю с 9 по 15 апреля инфляция составила 0,20%.

2. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,01% после роста на 0,51% неделей ранее, преимущественно за счет снижения цен на электро- и бытовые приборы (-2,48%), строительные материалы (-0,33%), а также околонулевого роста цен на легковые автомобили (0,05%). На автомобильный бензин снижение цен продолжается шестую неделю подряд (-0,06% после -0,07%).

3. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,50%. Замедлился рост цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (0,73%), при этом цены на сахар снизились на -0,34%. На плодоовощную продукцию цены продолжили снижаться (-0,92% после -0,58% неделей ранее), преимущественно за счет снижения цен на помидоры и бананы.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен снизились до 0,07% (после роста на +0,56% неделей ранее).

Мировые рынки

5. На неделе с 8 по 15 апреля на мировых рынках продовольствия котировки пшеницы в США и Франции выросли в среднем на 5,5%, кукурузы – на 2,9%, белого сахара – на 1,5%, соевого и пальмового масел – на 5,1% и 0,9%, говядины и свинины – на 0,7% и 0,9% (на прошлой неделе цены изменялись от -3,1% до +6,8%, в среднем за март – от -5,6% до +39,6%). Противоположная динамика наблюдалась на рынке сахара-сырца и соевых бобов, стоимость которых за неделю сократилась на 1,7% и 0,5% (+5,4% и +6,7% на прошлой неделе; +5,0% и +5,7% в марте). В апреле мировые продовольственные цены превысили свой прошлогодний уровень в среднем на 27,2%.

6. На мировом рынке удобрений на прошедшей неделе стоимость смешанных удобрений стабилизировалась, азотных – снизилась на 1,9% (-5,5% и -8,5% неделей ранее; +24,9% и +49,1% в марте). В годовом выражении прирост цен в апреле составил +78,1% и +119,1%.

7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду и металлический лом выросли на 0,6% и на 0,8% соответственно. Стоимость арматуры стабилизировалась, плоского проката – сократилась на 4,1%. Неделей ранее металлургическое сырье в среднем подорожало на 0,4%, а конечная продукция подешевела на 1,3%, в целом за март их стоимость выросла (на 8,6%–27,2%). В годовом выражении в апреле железная руда на фьючерсном рынке подешевела на 21,0%, лом черных металлов, арматура и прокат подорожали на 45,7%, 47,4% и 3,3%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 9 ПО 15 АПРЕЛЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 15 апр							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	9 - 15 апр	2 - 8 апр	на 15 апреля (с нач. года)	март (м/м)	апрель (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	17,62	1,00	0,20	0,66	11,05	7,61	0,58
Продовольственные товары	38,1	19,53	1,58	0,50	0,90	11,69	6,73	0,75
- без плодоовощной продукции	33,5	17,71	2,04	0,73	1,14	9,59	5,59	0,72
- плодоовощная продукция	4,6	32,94	-1,29	-0,92	-0,58	26,96	14,22	1,02
Непродовольственные товары	35,6	20,74	0,63	-0,01	0,51	13,58	11,25	0,66
- без бензина	31,3	22,79	0,72	0,00	0,58	15,37	12,83	0,68
- бензин автомобильный	4,4	6,10	-0,14	-0,06	-0,07	0,74	-0,15	0,49
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	9,90	0,64	0,07	0,56	1,57	3,55	0,01
Услуги (март)	26,3	9,94	-	-	-	-	3,99	-

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 9 ПО 15 АПРЕЛЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 15 апр							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	9 - 15 апр	2 - 8 апр	на 15 апреля (с нач. года)	март (м/м)	апрель (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Куры	1,0	15,06	2,78	0,86	1,60	4,02	3,46	0,25
Говядина	0,7	24,00	1,27	0,66	0,46	11,60	7,01	0,78
Баранина	0,1	13,34	0,81	0,32	0,46	5,54	2,65	1,73
Свинина	0,8	16,03	0,02	-0,26	0,20	3,20	4,48	1,57
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	31,65	5,18	1,98	2,69	21,24	12,94	0,62
Пшено	0,0	9,44	2,57	1,13	1,22	7,45	7,23	0,73
Крупа гречневая	0,2	43,34	2,67	0,85	1,55	17,12	10,18	2,33
Мука	0,8	24,73	1,88	0,72	0,92	12,99	7,98	0,73
Хлеб	0,7	16,76	1,73	0,49	1,08	8,12	4,28	0,73
Прочие продовольственные товары								
Чай	0,2	21,98	4,09	1,60	2,18	17,60	11,24	0,28
Соль	0,1	26,21	3,00	1,05	1,57	20,54	14,19	0,59
Молоко	1,0	21,25	2,26	0,97	1,10	10,97	4,52	0,20
Масло сливочное	0,7	24,62	2,28	0,91	1,18	12,43	5,19	0,41
Вермишель	0,1	26,49	2,41	0,81	1,34	14,48	7,25	0,50
Масло подсолнечное	0,4	16,61	2,25	0,76	1,30	9,62	7,23	1,35
Рыба	0,2	8,66	1,06	0,52	0,39	5,18	3,40	0,63
Яйца	0,6	5,79	1,29	0,26	0,88	2,80	4,90	6,82
Сахар	0,4	69,90	1,31	-0,34	0,94	52,98	44,04	1,88
Детское питание								
Консервы фруктово-ягодные	0,03	20,94	2,44	1,28	1,02	12,47	6,60	0,44
Консервы овощные	0,02	21,45	2,38	1,00	1,25	13,73	7,92	0,82
Консервы мясные	0,01	19,97	2,38	0,83	1,39	11,22	5,19	0,32
Смеси сухие молочные	0,05	13,28	1,23	0,61	0,58	10,31	6,62	0,19
Плодоовощная продукция								
Яблоки	0,6	12,96	5,77	2,01	3,14	26,33	14,17	0,50
Лук	0,1	62,94	10,31	1,78	6,34	71,07	50,08	3,47
Огурцы	0,6	11,81	-4,76	1,33	-5,00	-3,34	-17,43	-1,65
Картофель	0,4	40,49	5,41	1,05	3,62	22,33	12,44	7,19
Морковь	0,1	47,35	5,07	0,47	3,37	56,08	29,48	9,58
Капуста	0,2	267,14	0,05	-4,00	2,39	77,89	39,84	8,46
Томаты	0,5	32,07	-11,04	-5,62	-5,26	40,23	27,42	-5,92
Основные непродовольственные товары								
Автомобиль иностранный	2,4	50,19	2,54	0,08	2,26	37,15	29,24	1,39
Автомобиль отечественный	0,9	46,50	0,00	-0,02	0,03	28,37	25,50	0,06
Бензин	4,4	6,10	-0,14	-0,06	-0,07	0,74	-0,15	0,49
Строительные материалы	1,2	-	0,25	-0,33	0,57	6,90	9,95	2,51
Медикаменты	2,2	12,82	-1,72	-1,02	-0,88	15,98	10,31	0,36

*по сопоставимому перечню услуг

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектами недвижимости являются квартиры функциональное назначение которых формулируется как жилая недвижимость. Данный вид функционального использования определяется в документах, устанавливающие его количественные и качественные характеристики.

Оценщик относит данный объект недвижимости к рынку жилой недвижимости, руководствуясь при этом нижеизложенными терминами, определениями, классификациями.

Согласно ст. 130 ГК РФ, Жилая недвижимость - это индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности гражданина или юридического лица, либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для постоянного проживания.

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

индивидуальные, многоквартирные жилые дома и квартиры - происходит конкретизация объектов жилой недвижимости;

указание собственника жилой недвижимости - важно для определения назначения, классификации, возможности управления, осуществления сделок с жилой недвижимостью;

постоянное проживание - разграничение индивидуальных и многоквартирных жилых домов, предназначенных для оказания гостиничных услуг, для домов, баз отдыха, дач от недвижимости, предназначенной для постоянного проживания граждан.

Вывод:

Таким образом, Оценщиком определен сегмент рынка объекта оценки как «жилая недвижимость».

7.3ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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

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

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

Степень ликвидности объекта оценки определяется на основе анализа влияния следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения покупательского потока для объектов торговли, транспортной доступности для объектов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на оформление и регистрацию сделки.

Срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

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

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

Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

Далее приведен интервал сроков ликвидности для Московского региона.

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2022 года

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2858-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2022-goda

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объектов недвижимого имущества: от 4х месяцев (среднее значение).

7.4АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир ЗелАО г. Москвы (г. Зеленоград)

10 448 762 руб. - Средняя стоимость квартиры в Зеленограде за сентябрь 2022 (**-8%** относительно февраля)

232 100 руб. - Средняя стоимость кв. м в Зеленограде за сентябрь 2022 (**-8%** относительно февраля)

Рисунок 7 График стоимости 1-но комнатных квартир в Зеленограде, руб.

. На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 7 255 690 руб., за месяц показатель изменился на 12 %;
- Двухкомнатная – 10 805 442 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;
- Трехкомнатная – 13 881 990 руб., где показатель стоимости изменился на 4 %;
- Четырех- и многокомнатная – 15 300 022 руб., средняя цена изменилась на 10 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:
Однокомнатная – 9 851 924 руб., за месяц показатель изменился на -17 %;

Источник информации https://zelenograd.naydidom.com/tseny/adtype-kupit

Зеленоградский административный округ (ЗелАО), известный еще как советская Силиконовая долина, является первым эксклавом Москвы и расположен за МКАД (в 37 км к северо-западу от центра столицы). Это фактически наукоград, где размещено большое количество научных и производственных предприятий, а также Национальный исследовательский институт. Риелторы, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимости», считают Зеленоград престижным и зеленым районом, однако проблемным с точки зрения транспортной доступности.

По ценам столичный эксклав сравнивают с Новой Москвой и популярными среди покупателей жилья городами-спутниками. Перед новостройками области у Зеленограда всегда было преимущество — столичная регистрация, а город отличали продуманные планировки и относительно современный жилой фонд.

Инфраструктура: Зеленоград окружен территорией Московской области и является самым крупным эксклавом Москвы. Район исторически считается достаточно статусным за счет расположения здесь Национального исследовательского университета (прежнее название — МИЭТ). Округ имеет благоприятную экологию, хорошо обеспечен школами, детсадами и поликлиниками, есть больница, а из культурных объектов — драматический театр, Дворец творчества детей и молодежи, краеведческий музей.

В ЗелАО достаточное количество торговых центров и супермаркетов, хорошо развита спортивная инфраструктура. «Это абсолютно обжитый округ со всей необходимой инфраструктурой. В каждом микрорайоне — свои школы и детские сады, супермаркеты, магазины, отделения банков.

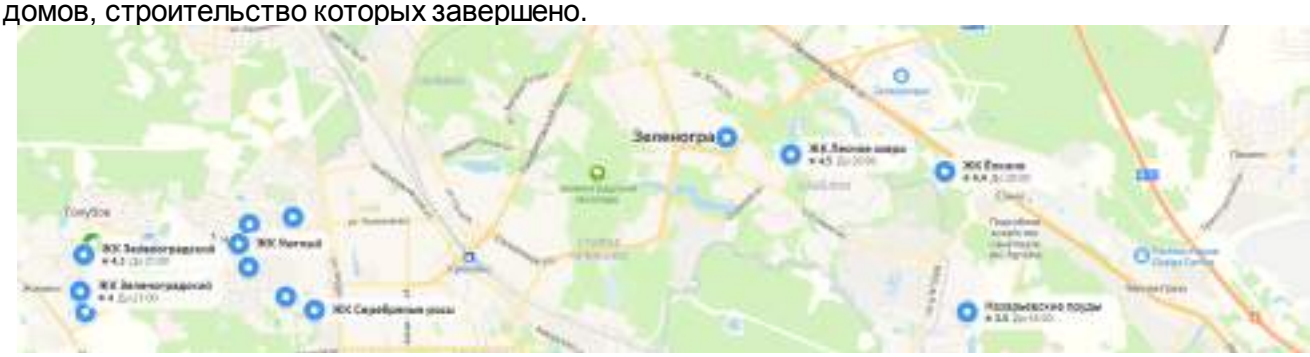
Зеленоград является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено самыми доступными ценами в Москве и возможностью получить столичную прописку. «Чаще всего недвижимость в Зеленограде приобретают те, кто не может позволить себе жилье в пределах МКАД или в пограничных районах. Также одной из групп покупателей недвижимости в этом округе являются работники электронной промышленности. Иногда сюда переезжают люди, которые из-за аллергических заболеваний не могут жить в столице, а в этом округе очень хорошая экологическая обстановка и много зеленых зон», — поясняют риэлторы.

«Перед новостройками области у Зеленограда всегда было преимущество как у района-эксклава Москвы — столичная регистрация (прописка). Тем не менее соседние районы — Химки, Сходня, Подрезково — также имеют свои плюсы: выбор нового жилья намного больше, расположение ближе к Москве и к метро, к тому же в Химках есть новостройки у воды», — отмечает Ирина Доброхотова.

Риелторы говорят о планах строительства нескольких объектов массового сегмента в Зеленограде, в основном точечной застройки, так как это уже сформировавшийся столичный район. Большая часть крупных проектов реализуется вокруг округа. «В ближайшие два-три года будет активно реализовываться порядка 1,5 млн кв. м строящегося и построенного жилья. Известно о перспективе застройки жильем 98,5 га вблизи поселка Андреевка», — дополняет Ирина Доброхотова.

Источник РБК: https://realty.rbc.ru/news/5a1e6c459a7947884628a312

Далее представлена выборка наиболее крупных проектов новостроек Зеленограда, в т.ч. домов, строительство которых завершено.



ЖК «Зеленый парк»

Хорошо 4,0

Застройщик «ПИК»

II кв. 2024 г.

Крюково, Зеленоград

#Рядом парк

Комнатность	Площадь, м²	Стоимость, руб.	Ипотека, руб./мес.	Количество
Студия	20 – 24	от 5 083 000	от 31 525	74 квартиры
1к.кв.	32 – 40	от 6 892 000	от 41 904	201 квартира
2к.кв.	45 – 64	от 8 867 000	от 54 993	126 квартир
3к.кв.	68 – 84	от 15 197 000	от 81 848	37 квартир

ЖК «Мой адрес в Зеленограде»

Хорошо 4,0

Застройщик «Управление гражданского строительства»

Сдан

Старое Крюково, Зеленоград, Крюково

#Рядом парк

Комнатность	Площадь, м²	Стоимость, руб.	Ипотека, руб./мес.	Количество
1к.кв.	38 – 47	от 7 226 000	–	27 квартир
2к.кв.	46 – 63	от 8 511 000	–	98 квартир
3к.кв.	59 – 73	от 10 172 000	–	33 квартиры
4к.кв.	95 – 100	от 15 370 000	–	3 квартиры

ЖК «My Space в Зеленограде» (Мой Спейс в Зеленограде)

Хорошо 4,0

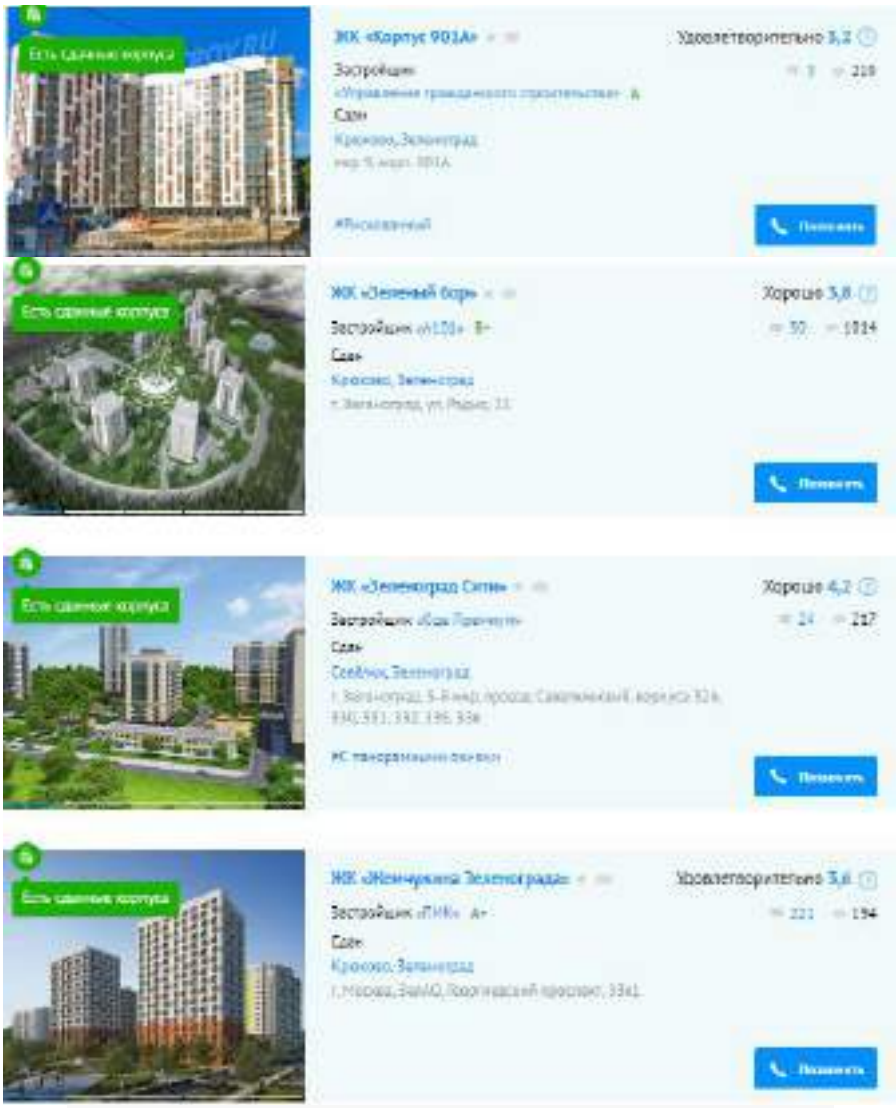
Застройщик «My Space Development»

I кв. 2023 г.

Крюково, Зеленоград

#Рядом парк

Комнатность	Площадь, м²	Стоимость, руб.	Ипотека, руб./мес.	Количество
Студия	13 – 20	от 3 930 000	от 17 599	5 квартир

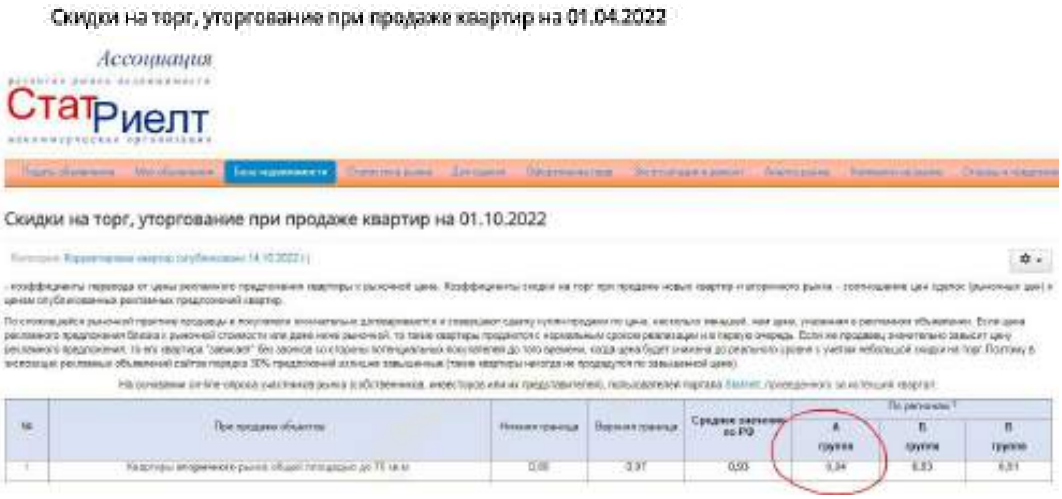


Источник https://www.novostroy.ru/buildings/location-zelenograd/

7.5АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7 Основные факторы ценообразования

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент
Качество прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.
Условия продажи	Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта
Корректировка на дату продажи	Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции недвижимости. (3-6 месяцев)

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент
Отличие цены предложения от цены сделки (регион А – Москва и область)	 Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2022 Ассоциация СтатРиелт Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2022 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2840-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2022
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.
Площадь объекта	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности Площадь, кв.м / аналог объект оценки: <30 — 1,00; 1,06; 1,14; 1,21; 1,28; 1,31 30-50 — 0,94; 1,00; 1,07; 1,14; 1,21; 1,24 50-65 — 0,88; 0,93; 1,00; 1,06; 1,13; 1,16 65-90 — 0,83; 0,88; 0,94; 1,00; 1,06; 1,09 90-120 — 0,78; 0,83; 0,89; 0,94; 1,00; 1,03 ≥120 — 0,76; 0,81; 0,87; 0,92; 0,97; 1,00 Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.
Материал стен	 на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.04.2022 года на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.07.2022 года 01.07.2022 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2836-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент
Уровень отделки	 на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2022 года 01.07.2022 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2856-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda
Состояние отделки	 на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2022 года 01.07.2022 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2857-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda
Этажность	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье

		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	**1,00**	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	**1,00**

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Наличие летних помещений

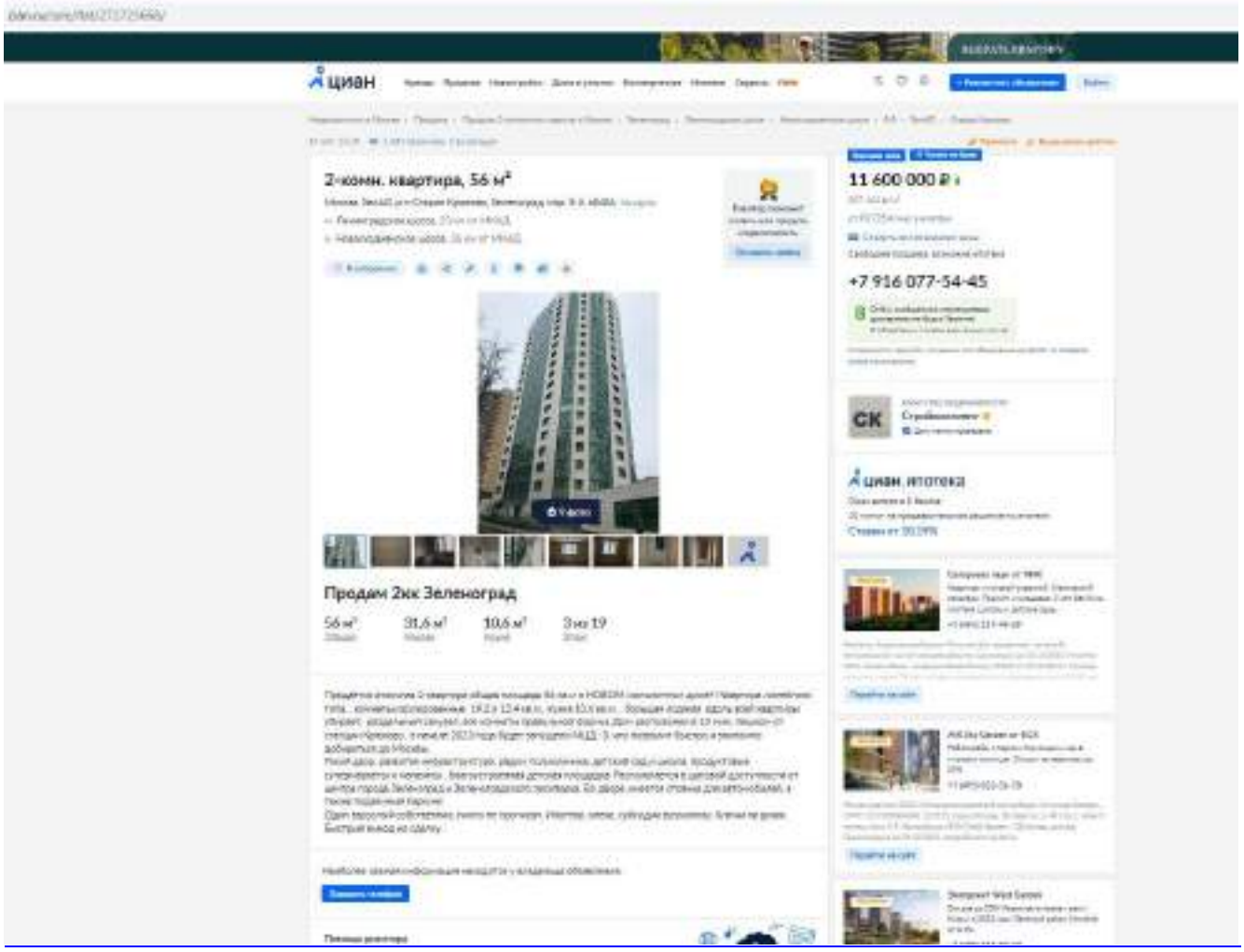
Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	**1,00**	1,05
	нет	0,95	**1,00**

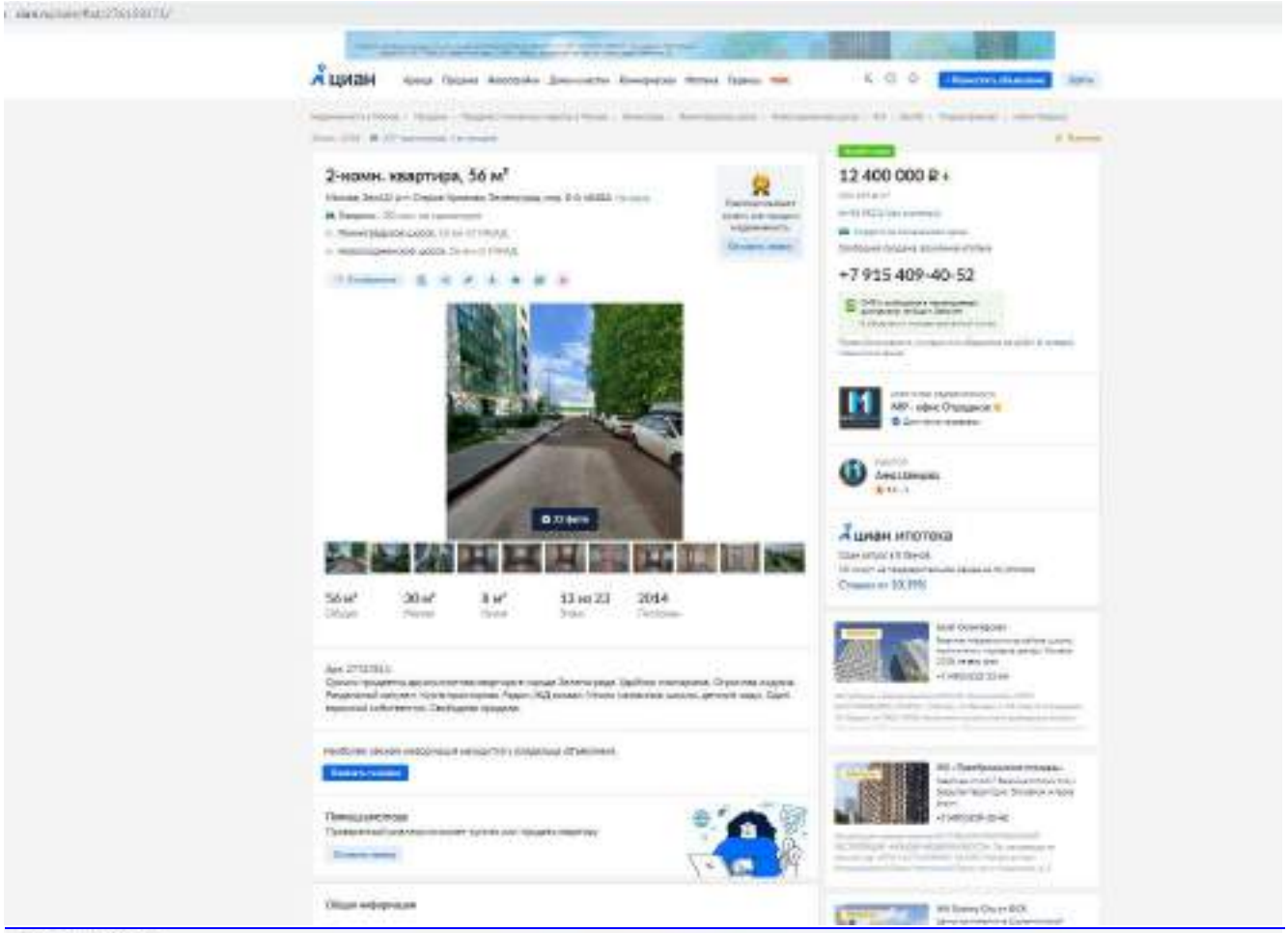
Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

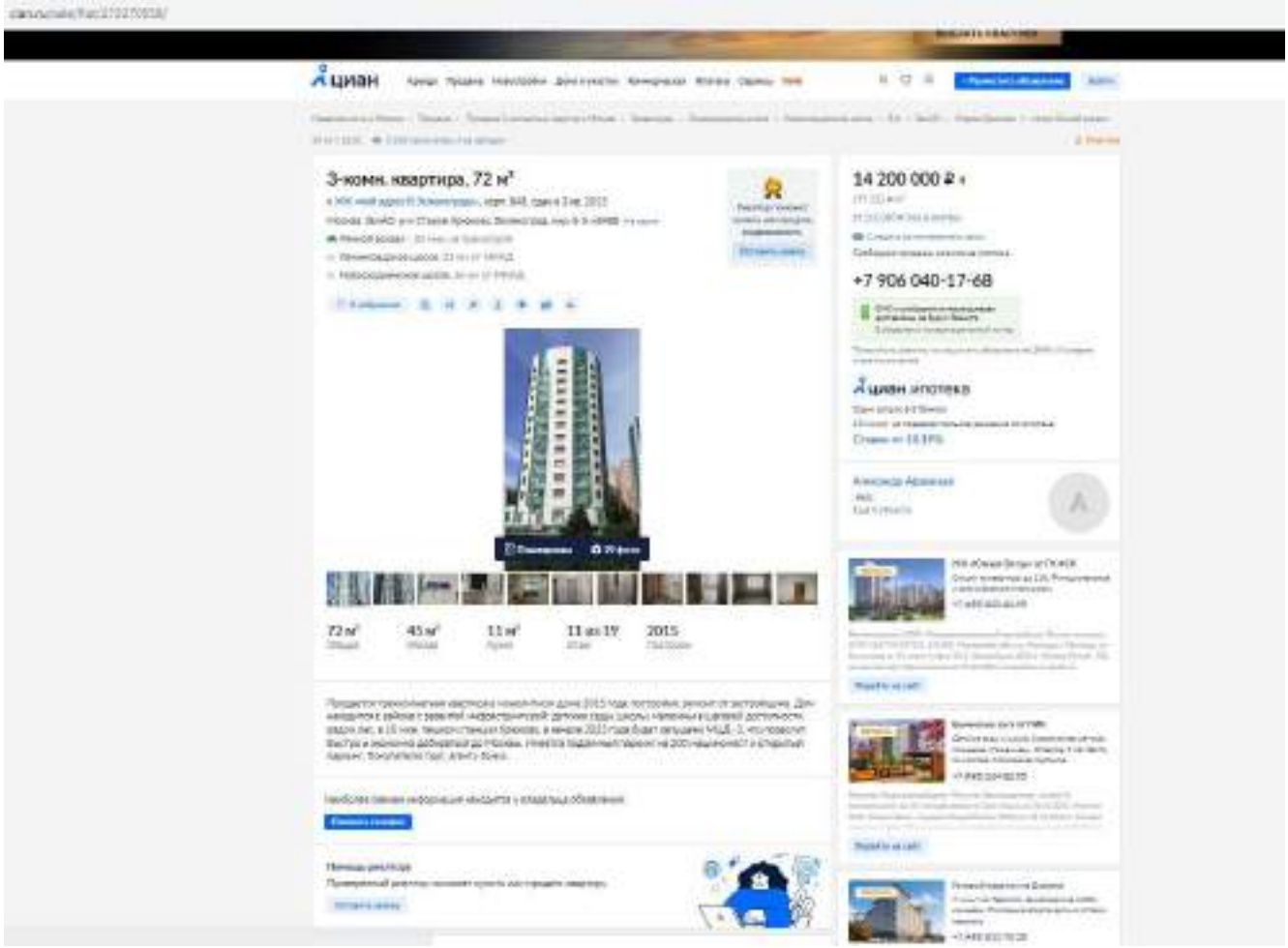
7.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

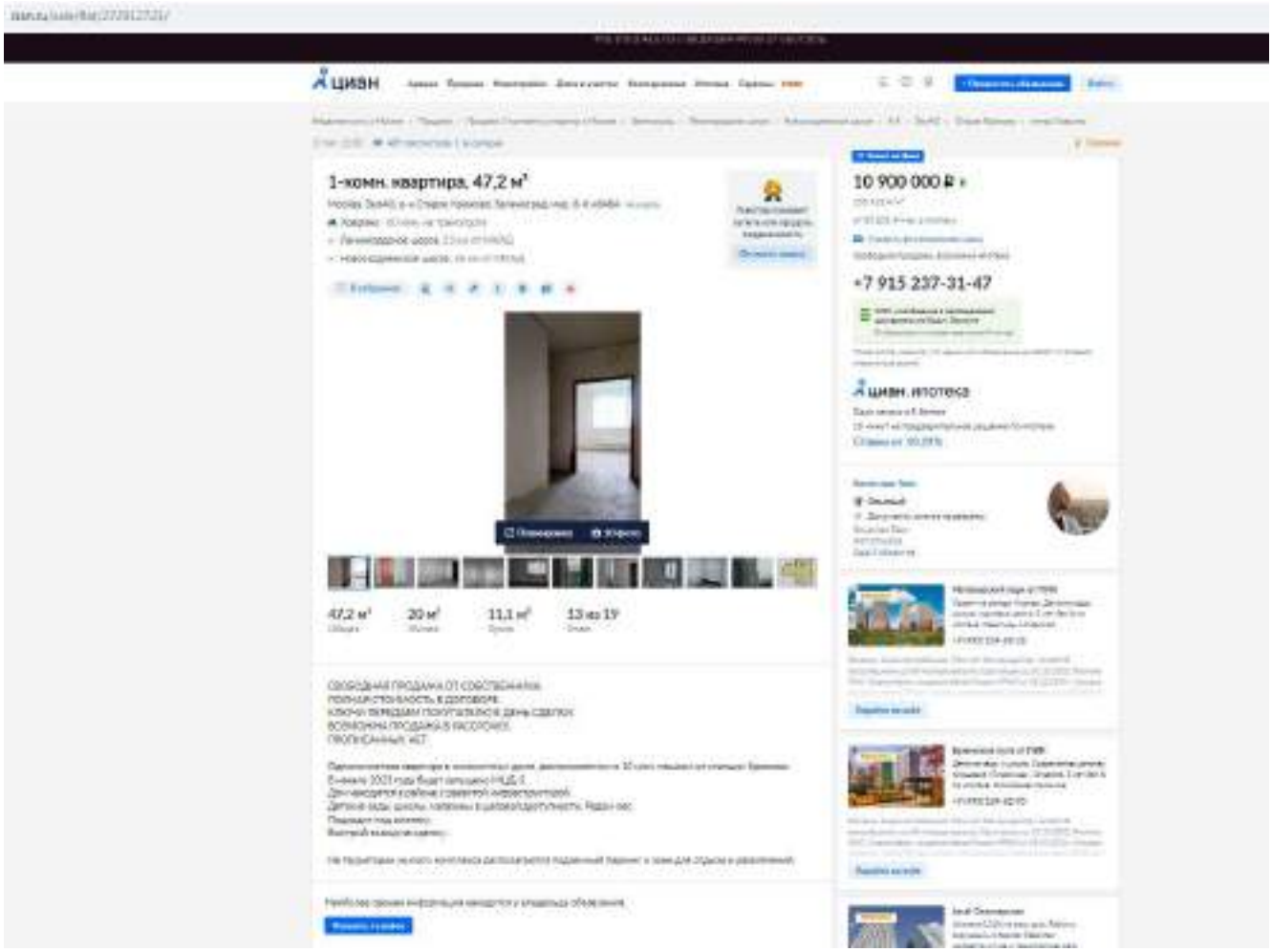
Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемым. Далее представлена выборка текущих предложений (независимо от количества комнат) конкретно в локации объекта оценки.

Таблица 8 Предложения по продаже квартир, сопоставимых с рассматриваемой в ближайшем окружении объекта недвижимости




2-комн. квартира, 56 м²
12 400 000 ₽
+7 915 409-40-52
56 м²
30 м²
8 м²
11 из 23
2014


3-комн. квартира, 72 м²
14 200 000 ₽
+7 906 040-17-68
72 м²
45 м²
11 м²
11 из 19
2015



Источник информации: данные открытых источников

7.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:

- ✓ Средняя стоимость 1-но комнатной квартиры в ЗелАО, р-не расположения объекта оценки, по состоянию на октябрь 2022 г. (округленно) 200,0-230,0 тыс. руб./кв.м.
- ✓ Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции 3 - 6 месяцев).

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

- Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
- На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
- На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
- Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Объект недвижимости представляет собой встроенное помещение (квартиру), которое не может быть рассмотрено отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости г. Зеленограда (ЗелАО г. Москвы) позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений после завершения строительства является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в разделе «Анализ местоположения объекта оценки» настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с праводтверждающими документами назначение рассматриваемых помещений – жилое, что позволяет использовать помещения для удовлетворения потребности в жилье.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения не используются, так как не завершены строительные работы, предполагаемое, наиболее вероятное использование - для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартиры в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть

заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми. При этом, согласно существующей практике, жилой недвижимости в нежилой фонд существенно затруднен.

В данном случае, рассматриваемые объекты не могут быть переоформлены в нежилые помещения, так как вышеизложенные требования к ним не могут быть применимы.

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

✓ расположение объектов недвижимости в жилых домах предполагает их использовать под размещение жилых помещений.

✓ использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу квартир в нежилой фонд.

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

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

8.3ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

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

Сравнительный подход (*sales comparison approach)* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход *(income approach)* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Несмотря на существующий в г. Зеленоград (ЗелАО г. Москвы) рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:
- VPC- рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
- K- количество аналогов
- VPCi- рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;
- αi- вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где:
- Pi- цена i-го объекта-аналога;
- N- количество ценообразующих факторов;
- DPij- значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Жилые помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей (арендной, жилой) площади.

При исследовании рынка сделок сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади жилых помещений.

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка 1-но комнатных квартир в районе расположения объекта недвижимости.

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира).

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 9 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	10 900 000	14 200 000	12 400 000	11 600 000
Общая площадь	кв.м.	47,2	47,20	72,00	56,00	56,00
Цена предложения	руб./кв.м		230 932	197 222	221 429	207 143
Дата предложения		19.10.2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение		Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848А	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848Б	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848Б	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848А
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Внутренняя отделка		Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Этаж расположения		13	13	11	13	3
Этажность жилого дома		19	19	19	19	19
Наличие летних помещений		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Количество комнат		1	1	1	1	1
Санузел		раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации		-	https://www.cian.ru/sale/flat/272912723/	https://www.cian.ru/sale/flat/273370558/	https://www.cian.ru/sale/flat/276159373/	https://www.cian.ru/sale/flat/272723668/

Источник: данные из открытых источников

Таблица 10 Расчет рыночной стоимости 1-но комнатной квартиры общей площадью 47,2 кв.м., расположенной по адресу: Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник получения информации			https://www.cian.ru/sale/flat/272912723/	https://www.cian.ru/sale/flat/273370558/	https://www.cian.ru/sale/flat/276159373/	https://www.cian.ru/sale/flat/272723668/
Цена предложения	руб.	?	10 900 000	14 200 000	12 400 000	11 600 000
Общая площадь	кв.м.	47,2	47,20	72,00	56,00	56,00
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	230 932	197 222	221 429	207 143
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	*%*		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		230 932	197 222	221 429	207 143
Условия финансирования		за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	*%*		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		230 932	197 222	221 429	207 143
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	*%*		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		230 932	197 222	221 429	207 143
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	*%*		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		217 076	185 389	208 143	194 714

Дата предложения (дата проведения оценки)		21.10.2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	*%*		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		217 076	185 389	208 143	194 714
Местоположение		Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848А	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848Б	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848Б	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848А
Корректировка	*%*		*0*	*0*	*0*	*0*
Физические характеристики						
Общая площадь	кв.м.	47,2	47,20	72,00	56,00	56,00
Корректировка	*%*		0%	8%	3%	3%
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка	*%*		*0*	*0*	*0*	*0*
Внутренняя отделка		Простая	Требует косметического ремонта	Простая	Простая	Простая
Корректировка	*%*		*2%*	*0*	*0*	*0*
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Корректировка	*%*		*0*	*0*	*0*	*0*
Инженерное оборудование		Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление
Корректировка	*%*		*0*	*0*	*0*	*0*
Этаж расположения, общая этажность		13/19	13/19	11/19	13/19	3/19
Корректировка	*%*		*0*	*0*	*0*	*0*

Наличие летних помещений		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	*%*		*0*	*0*	*0*	*0*
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			*0*	*0*	*0*	*0*
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	*%*		*0*	*0*	*0*	*0*
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		221 418	200 220	214 387	200 555
Общая валовая коррекция	%		8,0%	14,0%	9,0%	9,0%
Весовой коэффициент			0,267	0,217	0,258	0,258
Коэффициент вариации	%	5,03%				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	209 621				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	9 894 000				

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Для использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html, http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml)

На объект оценки оформлено право собственности, как и на аналоги №1-№5, корректировки не вносятся.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами–аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

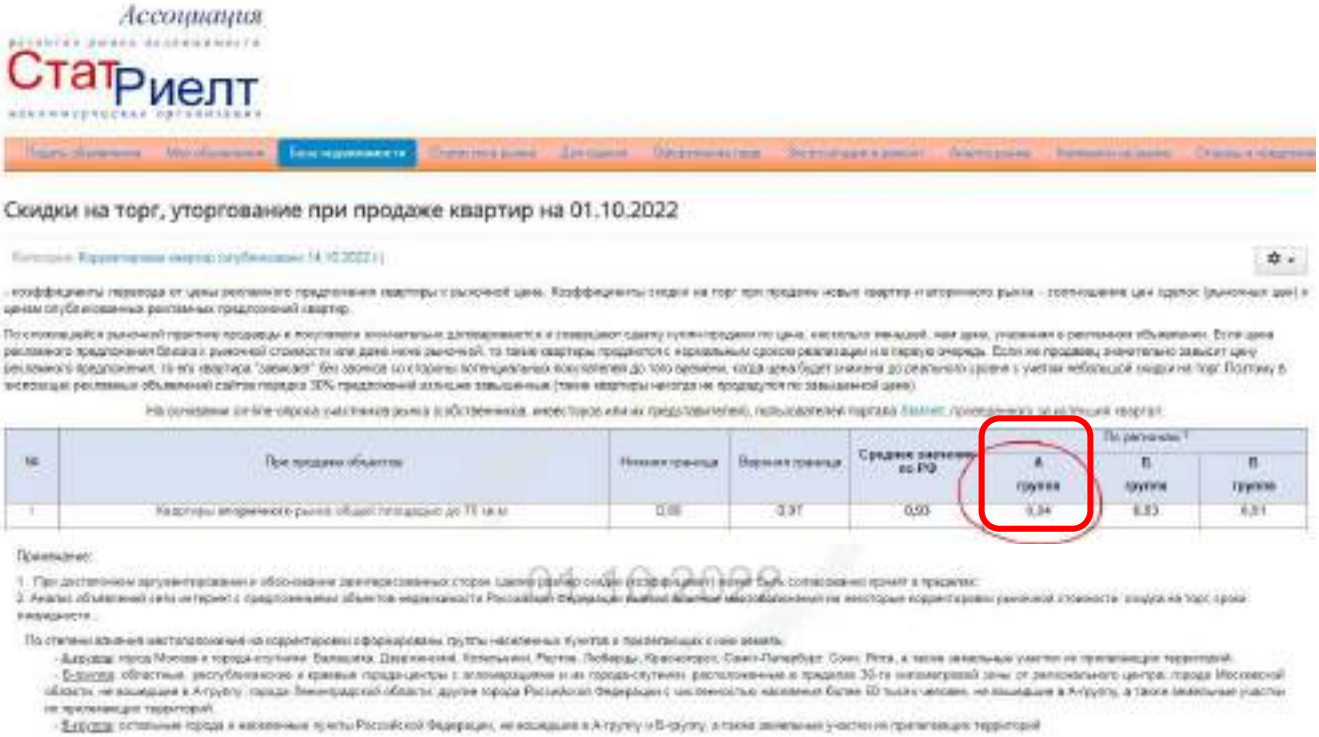
УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка на уторговывание принимается согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт:



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -6%.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для рассматриваемого рынка жилой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 актуальны на дату оценки, корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро (при наличии, либо иного крупного транспортного узла) и престижности района.

Объект недвижимости и объекты-аналоги №1-4 расположены в одинаковой доступности от транспортных узлов, в единой локации с объектом оценки, корректировка 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости.

Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка вносится согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	**1,00**	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	**1,00**	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	**1,00**	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	**1,00**	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	**1,00**	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	**1,00**

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Общая площадь, кв.м	47,20	47,20	72,00	56,00	56,00
Сегмент, кв.м	30-50	30-50	65-90	50-65	50-65
Корректировка		0%	8%	3%	3%

Материал стен:

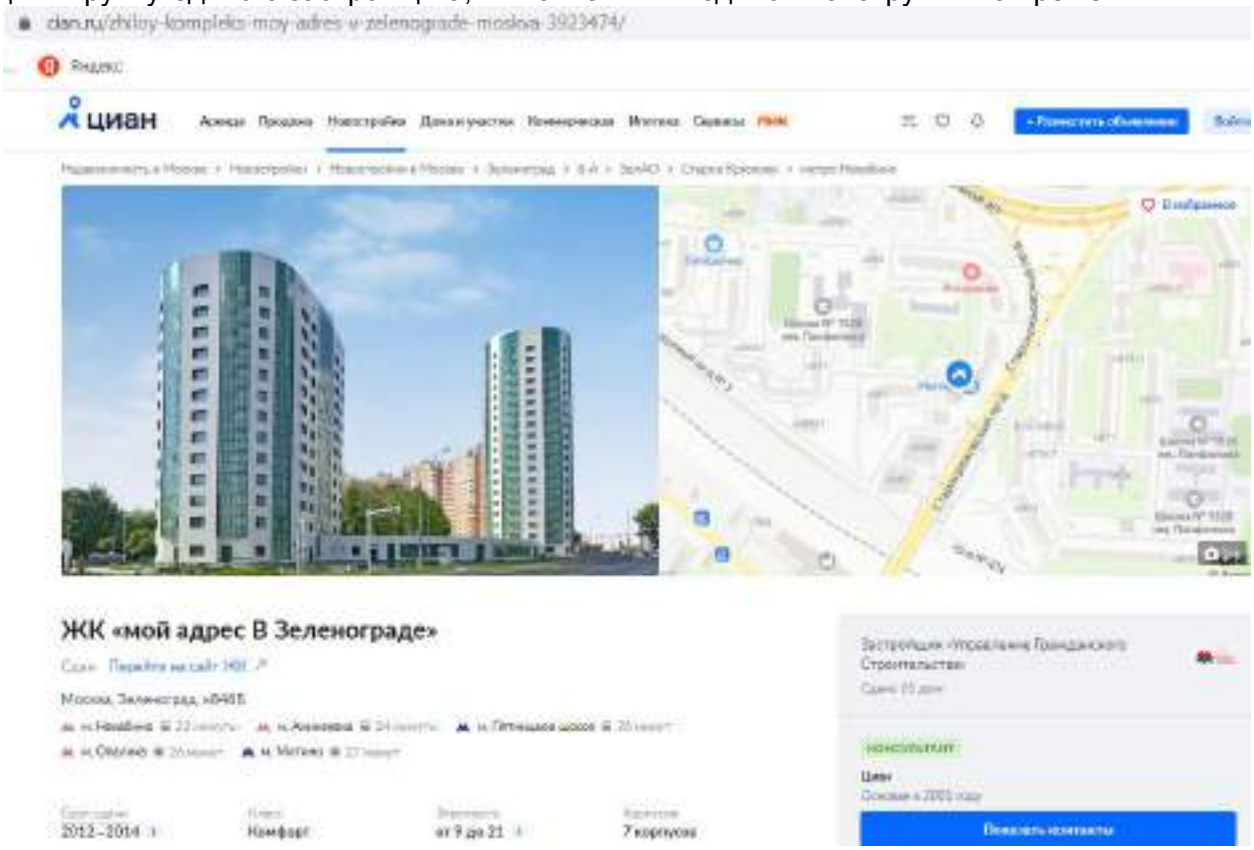
Корректировка на материал стен принимается согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт:

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.07.2022 года

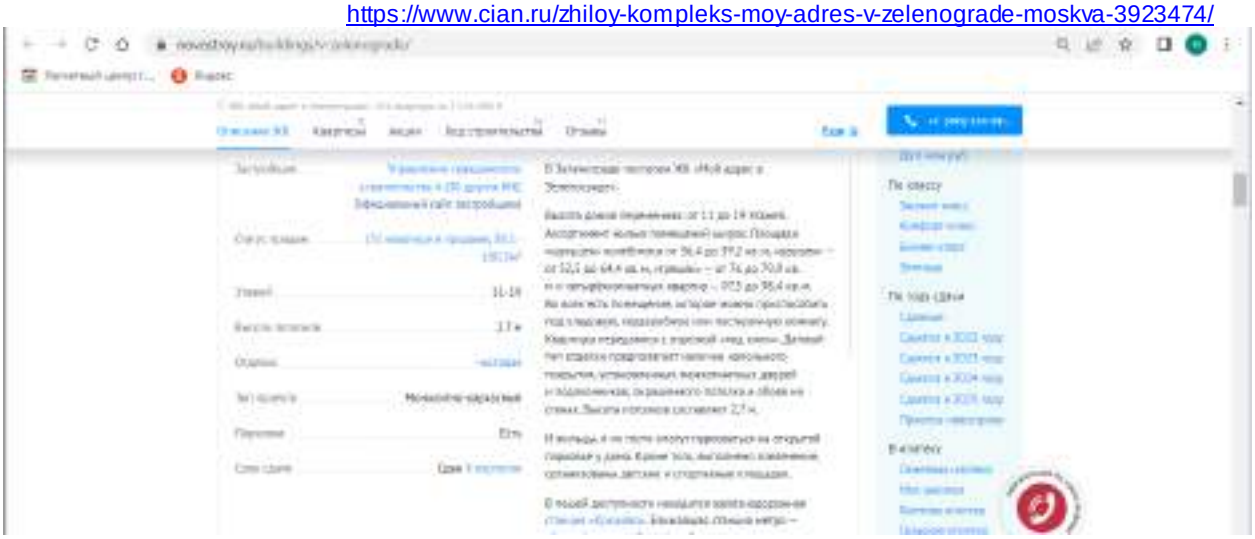
01.07.2022

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-07-2022-g/2741-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

Объект недвижимости и объекты аналоги №1-4 расположены в аналогичных домах, входящих в группу единого застройщика, выполненных в едином конструктивном решении.



https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-moy-adres-v-zelenograde-moskva-3923474/



https://www.novostroy.ru/buildings/v-zelenograde/
https://uptohome.ru/zhk-moy-adres-v-zelenograde/?ploschad=do_55&komnati=do_1&status=sdan

Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта

- *техническое состояние:* чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже». Хорошее состояние отделки не предполагает проведение ремонта в жилом помещении, в данном случае квартира полностью пригодна к жилью. Квартира, находящаяся в удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта, такого как замена настенного и/или напольного, потолочного покрытия, а также частичная или полная замена коммуникаций и/или сантехнического оборудования.

- *внутренняя отделка* - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Корректировки вносятся согласно данным Справочник оценщика недвижимости — 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации коллективных экспертных оценок, табл. 110.

Состояние отделки объекта		Объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости — 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации коллективных экспертных оценок, табл. 110

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние отделки	Современный	Требует косметического ремонта	Современный	Современный	Современный
Стоимость ремонтных работ		-4 403	0	0	0
Корректировка, %		2,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (S-M) / ((N-1)*S), где:

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Согласно данным сайта компании-застройщика, отделку объектов-аналогов №2-4 можно охарактеризовать как «Простая (строительный ремонт)», корректировка составит 0%. Отделка объекта-аналога №1 можно охарактеризовать как «Требует косметического ремонта», корректировка составит 2%.

Техническое состояние

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-4, расположены в жилых зданиях 2012-2014 г.п., поэтому величина поправки равна 0%.

Инженерное оборудование

В данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1-4, поэтому величина поправки равна 0%.

Этажность

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома.

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	**1,00**	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	**1,00**

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-4, расположены на средних этажах, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие летних помещений

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	**1,00**	1,05
	нет	0,95	**1,00**

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-4, располагают летними помещениями, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие мебели/бытовой техники

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

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

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-4, не располагают дополнительной мебелью и техникой (входящие в состав строительной отделки отопительные и санитарно-технические приборы и оборудование в данном случае сопоставимы для всех помещений), поэтому величина поправки равна 0%.

Общая чистая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении. К ним относятся: местоположение, экологические характеристики, наличие домофона/консьержа, использование, физические характеристики (общая площадь, площадь кухни, материал стен, инженерное оборудование, наличие лифта, этаж расположения, наличие балкона (лоджии)).

Общая валовая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении по модулю.

При этом корректировка на торг не учитывается в расчете общей коррекции в силу того, что не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв.м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1}$$; где

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1, 2, 3, 4 были присвоены весовые коэффициенты: по 0.267, 0.217, 0.258, 0.258 соответственно.

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 21.10.2022 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 12

Оъект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	9 894 000

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода. Весовой коэффициент 1,0 (100%).

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 13 Согласование результатов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	9 894 000	100	9 894 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объектов оценки находится в диапазоне +/-5% от полученного результата рыночной стоимости.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21.10.2022 г. с учетом округления составляет:

Таблица 14 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	**9 894 000**

Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составит:

Таблица 15 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.82; квартира состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 13 этаже, общая площадь 47,2 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5024; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	**9 894 000**

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В. .....

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М. .....
«21.10.2022 г.»

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

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

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

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

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
(г. Москва)
аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»

№ 0112/77-1111/03
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг в соответствии с законодательством РФ.

15 апреля 2021 г. *Действительно до 15.04.2024 г.*

Президент НП «Партнерство РОО»
Вице-Президент РОО *И.Л.Артеменков*

Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о сотрудничестве от «22» ноября 2012г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ **ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА**
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва | 9 декабря 2020 г.

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.

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.

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, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)** **107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2** **ОГРН 1027739642005, КПП 771801001, ИНН 7702019460**
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 2023 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: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы**
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке:

Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:
1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.
2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.
3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.
4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.
6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.
7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.
8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.
9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.
10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.
11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.
12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.

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.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает 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.

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 (исками, 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 2023 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 (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	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.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральным 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.
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: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • 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); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • 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 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. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table><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> 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.
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; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinsivb@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел.:+7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@ciep.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:	СТРАХОВЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	АО "АльфаСтрахование"
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского регионального центра Расцветаева Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0622/20 от 23.03.2020 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

Плешкин
Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106

Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**
(Ф.И.О. оценщика)

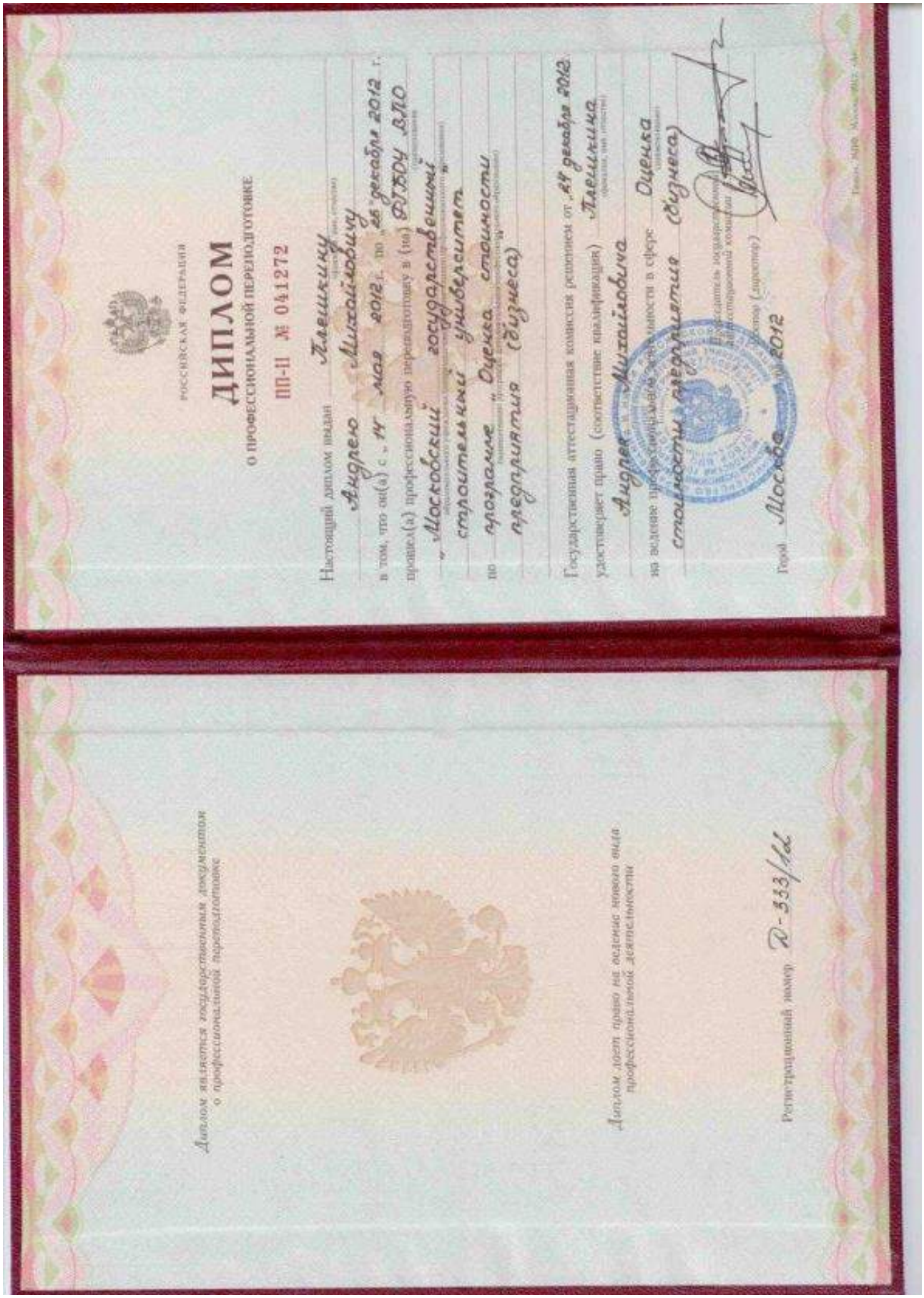
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» июня 2021 г.

Дата составления выписки «09» июня 2021 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области К.Ю. Кулаков



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Плешкину

(фамилия, имя, отчество)

Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с „14" мая 2012 г. по „26" декабря 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО

„Московский государственный

строительный университет

по программе „Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от „24" декабря 2012

удостоверяет право (соответствие квалификации) Плешкина

(фамилия, имя, отчество)

Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва „26" 2012

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Р-333/Ис

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023476-1 «02» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Плешкину Андрею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «02» июля 2021 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» июля 2024 г.

015346 - КА1

ДОГОВОР №0991R/776/10703/21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва | 8 декабря 2021 г.

Настоящий Договор 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.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Плошкин Андрей Михайлович** **Адрес регистрации или ИНН: 770708313066**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион 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, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 16 000.00 руб. (Шестнадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает 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 по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба: при условии, что: - действия / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
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 является 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 (иск, претензию) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ЗАСТРАХОВАННАЯ 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, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территории, находящиеся под юрисдикцией Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территории, находящихся под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); 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); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, 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, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.6 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: aos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. 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, ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом стороны согласились, что возникновение у Страхователя (лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
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	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страхового случая, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. 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: - Кушнир О.В., Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Плешкин Андрей Михайлович, as@ckep.ru, эл. почта: as@ckep.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 оценщиков. 2-Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Плешкин Андрей Михайлович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (ПервичныйПролонгация) - 099/RU778/0027/20

ПОЛИС №0991R/776/10703/21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 8 декабря 2021 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10703/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

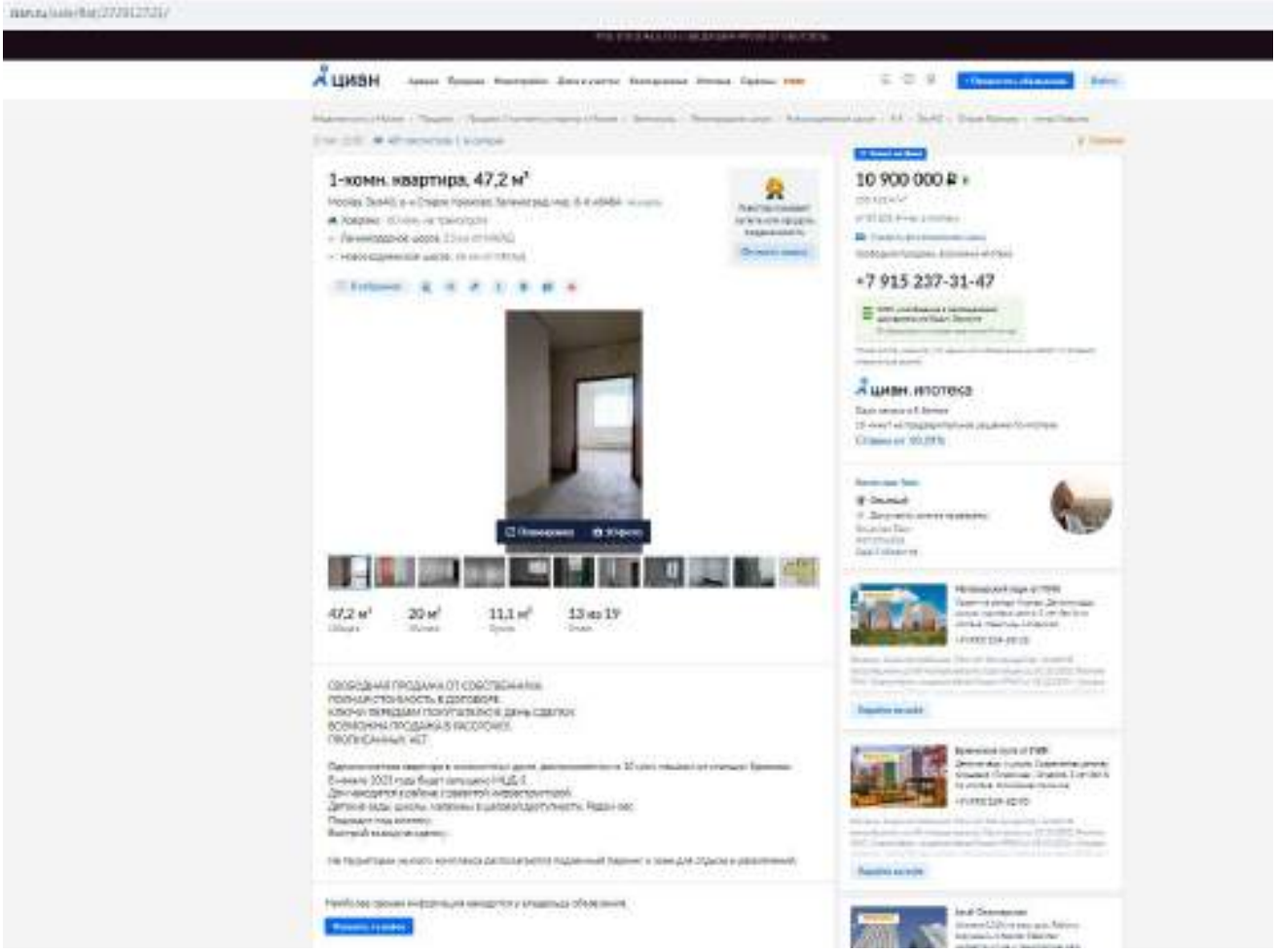
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593 БИК 044525593
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Плешкин Андрей Михайлович	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

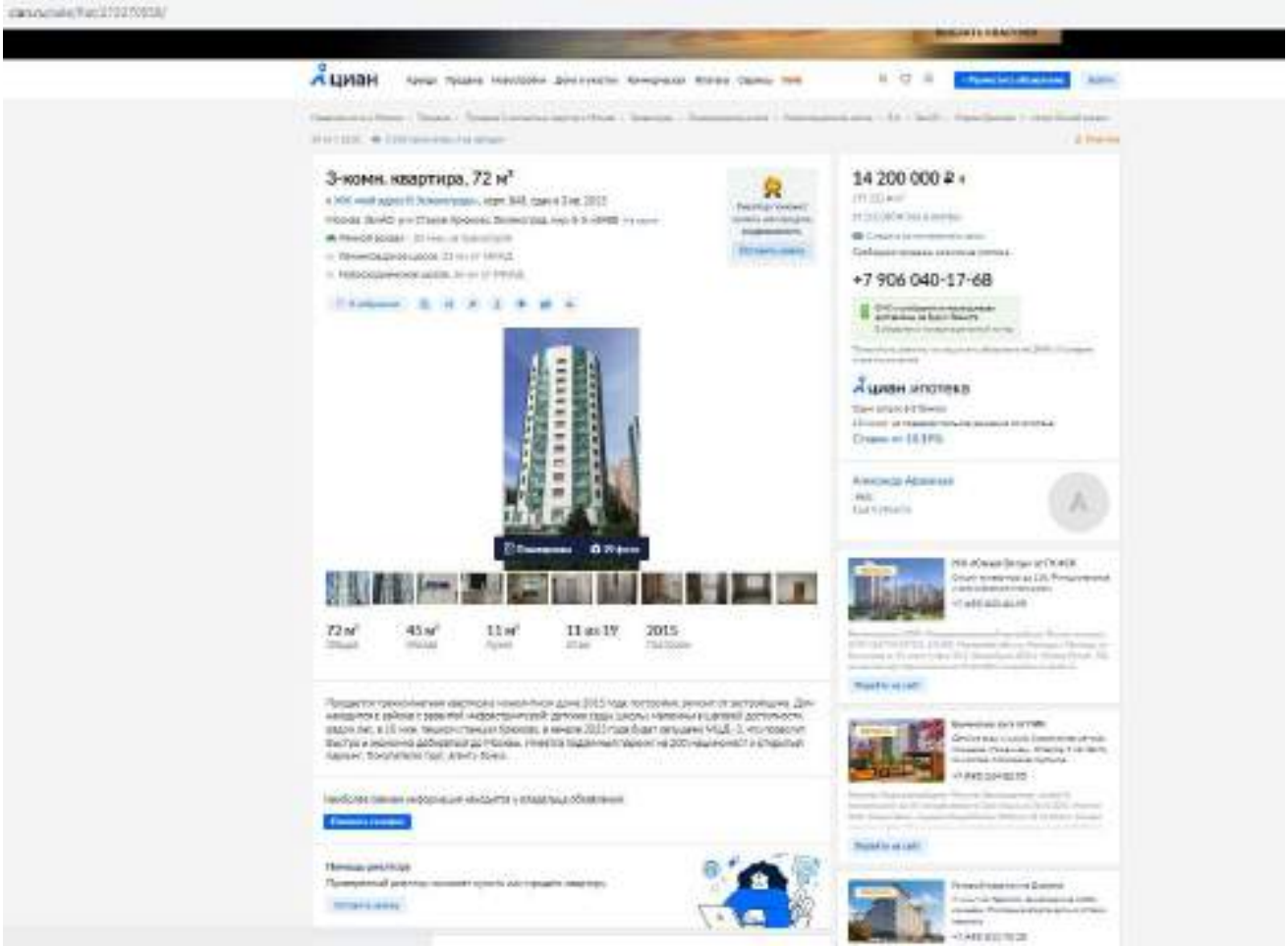
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

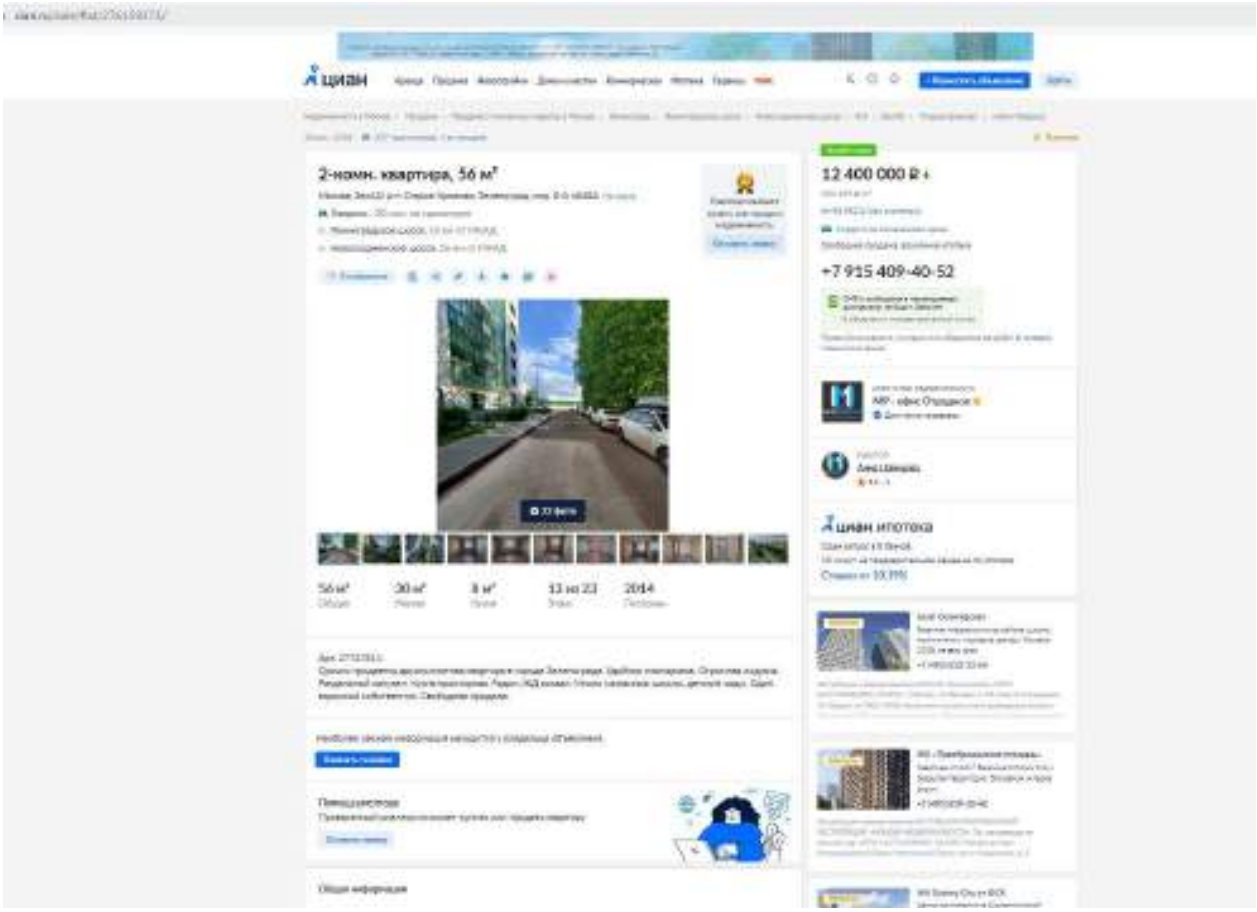
Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе



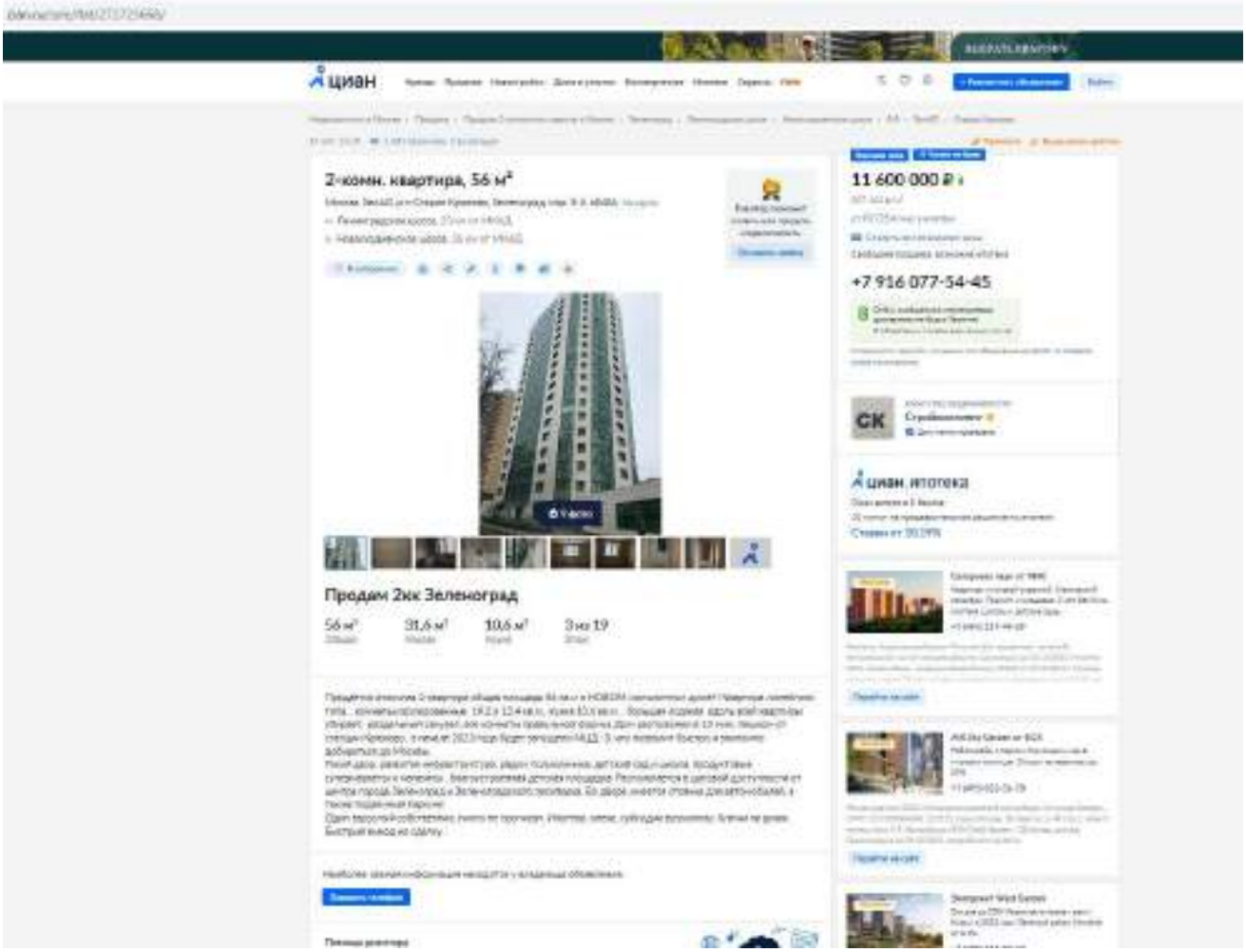
https://www.cian.ru/sale/flat/272912723/



https://www.cian.ru/sale/flat/273370558/



https://www.cian.ru/sale/flat/276159373/



https://www.cian.ru/sale/flat/272723668/

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
18.10.2022 № 99/2022/500355344			
Кадастровый номер:		**77:10:0002006:5024**	

Номер кадастрового квартала:	77:10:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	2015-02-09
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 00370154/082
Адрес:	124527 Москва , г Зеленоград , корп 848, кв 82
Площадь:	47.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	5555518.82

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
18.10.2022 № 99/2022/500355344			
Кадастровый номер:		**77:10:0002006:5024**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:10:0002006:4881
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:	Емлевская Вера Владимировна №77-13-334

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
18.10.2022 № 99/2022/500355344			
Кадастровый номер:		**77:10:0002006:5024**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
18.10.2022 № 99/2022/500355344			
Кадастровый номер:		**77:10:0002006:5024**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77:10:0002006:5024-77/072/2022-4 от 21.04.2022
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.04.2022
	номер государственной регистрации:		77:10:0002006:5024-77/072/2022-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		15.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Менеджмент Центр" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", ИНН: 7718919844
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость" №9 от 14.09.2021; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость" №8 от 22.07.2021; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость" №7 от 14.08.2020; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость" №6 от 04.06.2020; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"

		№5 от 10.04.2020; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"" №4 от 27.12.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"" №3 от 07.11.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"" №2 от 15.05.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"" от 23.11.2016; "ПРАВИЛА доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"" от 15.07.2016
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

ДОГОВОР № ЗЕЛ848-82/04/22
КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

г. Москва «15» апреля 2022 года

Казённое предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (КП «УГС»), местонахождение: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, помещ. I, ком. 9, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037719025376 Инспекцией министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 19 по Восточному административному округу г. Москвы Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве 19 мая 2003 года, ИНН 7719272800 КПП 774550001, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице **гр. РФ Казариной Евгении Петровны,** 08 марта 1996 года рождения, пол: женский, место рождения: город Самара, паспорт: 45 21 771535, выдан ГУ МВД России по г. Москве 15 марта 2022 года, код подразделения 770-055, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Плеханова, д. 3, к. 4, кв. 62, действующей на основании доверенности от 28 сентября 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/645-н/77-2021-5-45, удостоверенной Якушевской Ириной Ивановной, нотариусом города Москвы, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость», регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов № 3184 от 26.07.2016, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Сторчака Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Фондом, с одной стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, на основании результатов аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи жилого помещения (Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № COM28022200022-1 от 04.04.2022, далее по тексту – «Протокол аукциона»), действуя добровольно, заключили настоящий Договор купли-продажи квартиры (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять в соответствии с условиями настоящего Договора квартиру **№ 82** (далее именуется «Квартира»), находящуюся по адресу: **г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848** (далее именуется «Жилой дом»).

1.2. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Квартира расположена на 13 (Тринадцатом) этаже, состоит из 1 (Одной) комнаты, общая площадь Квартиры составляет 47,2 (Сорок семь целых две десятых) квадратных метров, кадастровый номер: 77:10:0002006:5024.

1.3. Квартира является собственностью города Москвы и принадлежит Продавцу на праве оперативного управления, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «21» сентября 2021 г. сделана запись регистрации № 77:10:0002006:5024-77/072/2021-1.

1.4. Продавец гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора вышеуказанная Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под запрещением или арестом не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена. На момент заключения настоящего Договора в Квартире никто не зарегистрирован и не проживает. Лиц, обладающих каким-либо правом пользования Квартирой, а также лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования указанным жилым помещением, после его приобретения Покупателем, не

имеется. На момент заключения настоящего договора Квартира находится в оперативном управлении Продавца.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена (стоимость) Договора состоит из следующего:

2.1.1. Стоимости Квартиры, которая определена в соответствии с Протоколом аукциона и составляет **9 456 048 (Девять миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч сорок восемь) рублей 00 копеек,** НДС не облагается. Стоимость Квартиры является окончательной и изменению не подлежит.

2.1.2. Стоимости услуг Продавца по организации и проведению Аукциона, формированию комплекта документов, необходимого для исполнения настоящего Договора и осуществлению государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в размере 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 20%.

2.2. Покупатель оплатил Цену (стоимость) Договора (п. 2.1.) в полном объеме до подписания Договора в следующем порядке:

2.2.1. Покупатель оплатил Продавцу стоимость Квартиры в размере **9 456 048 (Девять миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч сорок восемь) рублей 00 копеек**, путем перечисления указанной суммы на расчетный счет Продавца (ст. 7 Договора), что подтверждается платежным поручением № 49 от 12.04.2022 г.

2.2.2. Покупатель оплатил Продавцу стоимость услуг Продавца (п.2.1.2 Договора) в размере 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 20% путем перечисления указанной суммы на расчетный счет Продавца (ст. 7 Договора), что подтверждается платежным поручением № 50 от 12.04.2022 г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Покупателю Квартиру (включая имеющееся санитарно-техническое и электрическое оборудование), в качественном состоянии - как она есть на день подписания настоящего Договора, свободную от любых имущественных прав и претензий третьих лиц в срок, установленный п. 4.1. настоящего Договора. по Акту приема-передачи Квартиры, форма которого согласована Сторонами в Приложении №1. У продавца не возникает обязанности по устранению дефектов, ремонтных и отделочных работ.

3.1.2. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве путем предоставления необходимых документов со стороны Продавца и Покупателя для осуществления регистрационных действий.

3.2. Продавец имеет права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными актами.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Принять передаваемую Продавцом Квартиру, являющуюся предметом настоящего Договора, в срок, установленный п. 4.1. настоящего Договора.

3.3.2. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры нести бремя расходов по содержанию Квартиры (коммунальные услуги, техническое обслуживание, эксплуатационные расходы, охрана, услуги по вывозу мусора и бытовых отходов и т.п.), а также принадлежащей ему доли в праве общей собственности на общее имущество Жилого дома, в котором расположена

Квартира, соразмерно общей площади Квартиры. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договор с управляющей организацией.

3.3.3. Предоставить все необходимые документы и информацию в том числе для осуществления электронной регистрации Договора (доверенность на представление интересов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, заверенные копии следующих документов: устава организации, приказа о назначении руководителя, иных документов, подтверждающих полномочия лица на подписание договора купли-продажи, надлежаще оформленного одобрения сделки (при необходимости)) Продавцу (или уполномоченному лицу) для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю (п.3.1.2) в срок не позднее 5 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора. Покупатель несет все расходы на подготовку и получение документов, указанных в данном пункте Договора, для оформления Квартиры в собственность Покупателя, в том числе по уплате государственной пошлины, а также расходы по нотариальному заверению копий документов.

3.3.4. До оформления своего права собственности на Квартиру не проводить в Квартире любые ремонтные работы, а также работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы (в том числе установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома).

3.3.5. Осуществлять свои права владения, пользования и распоряжения Квартирой в соответствии со ст. 288 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

3.3.6. Подписать Акт оказанных услуг Продавца (п. 2.1.2. Договора) по установленной в Приложении № 2 форме в день получения от Продавца (или его представителя) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права собственности Покупателя на Квартиру.

3.4. Покупатель имеет права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными актами.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Продавец обязуется передать Квартиру Покупателю по Акту приема-передачи Квартиры в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности к Покупателю.

4.2. Покупатель произвел осмотр Квартиры и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец. Состоянием Квартиры Покупатель удовлетворен полностью. Квартира передается Продавцом Покупателю в техническом состоянии «как есть» на момент заключения Договора.

4.3. Подготовка Квартиры к передаче не включает производство Продавцом ремонтных и отделочных работ в Квартире. Не является обязанностью Продавца также и устранение дефектов, обнаруженных Покупателем при осмотре Квартиры.

4.4. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Покупатель несет ответственность за сохранность и содержание Квартиры, установленного в Квартире оборудования и материалов, а также риск случайной гибели и повреждения Квартиры.

4.5. Оформление Технического паспорта на Квартиру осуществляется за счет и силами Покупателя (при желании покупателя оформить указанные документы).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Все споры и разногласия, возникшие при выполнении настоящего договора, Стороны решают путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания Сторонами.

6.2. Настоящий Договор считается исполненным при условии передачи Продавцом Покупателю Квартиры по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Квартиры на условиях, определенных в настоящем Договоре.

6.3. Согласно ч. 2 ст. 223 и ч. 1 ст. 551 Гражданского Кодекса РФ право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости, после чего, в соответствии с действующим законодательством, Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость и иные расходы.

6.4. В соответствии со ст. 38 Жилищного Кодекса Российской Федерации и ст. 289 Гражданского Кодекса Российской Федерации одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности Покупателя на Квартиру к Покупателю переходит доля в праве собственности на общее имущество жилого дома, в котором расположена Квартира. Доля Покупателя в праве собственности на общее имущество жилого дома пропорциональна размеру общей площади Квартиры.

6.5. Стороны подтверждают, что содержание сделки, её последствия, ответственность, возникшие права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации 161 (сделки, совершаемые в простой письменной форме), 209 (содержание права собственности), 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 256 (общая собственность супругов), 288 (собственность на жилое помещение), 289 (квартира как объект права собственности), 292 (права членов семьи собственников жилого помещения), 433 (момент заключения договора), 456 (обязанности продавца по передаче товара), 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (договор продажи недвижимости), 550 (форма договора продажи недвижимости), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости), 557 (последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), статей Жилищного кодекса Российской Федерации 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением), 39 (содержание общего имущества в многоквартирном доме), статей Семейного кодекса Российской Федерации 34 (совместная собственность супругов), 35 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), а также иные нормы права, регулирующие взаимоотношения по сделке, Сторонам известны и понятны.

6.6. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

6.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Продавца и Покупателя, и один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6.9. Приложения:

Приложение №1 – Форма Акта приема – передачи квартиры по договору купли-продажи квартиры.

Приложение №2 – Форма Акта оказанных услуг.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:
Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства»
Адрес: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, ком. 9,
ИНН 7719272800, КПП 774550001,
ОГРН 1037719025376
р/счет 40602810238000000063, в ПАО Сбербанк г. Москва,
кор/счет 30101810400000000225
БИК 044525225

По доверенности № 77/645-н/77-2021-5-45
от 28 сентября 2021 года _____ **Е.П. Казарина**
М.П.

ПОКУПАТЕЛЬ:
ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость»
630049, Новосибирская область,
г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 260/2
ОГРН 1137746080768
ИНН 7718919844, КПП 540201001
р/с 40701810300000002674
в Банке ГПБ (АО) г. Москва
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823

Генеральный директор
ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость» _____ **Р.С. Сторчак**
М.П.

Акт приема-передачи квартиры по
Договору купли-продажи квартиры
№ ЗЕЛ848-82/04/22 от «15» апреля 2022 года

г. Москва «15» апреля 2022 года

Казённое предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (КП «УГС»), местонахождение: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, помещ. I, ком. 9, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037719025376 Инспекцией министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 19 по Восточному административному округу г. Москвы Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве 19 мая 2003 года, ИНН 7719272800 КПП 774550001, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице **гр. РФ Казариной Евгении Петровны**, 08 марта 1996 года рождения, пол: женский, место рождения: город Самара, паспорт: 45 21 771535, выдан ГУ МВД России по г. Москве 15 марта 2022 года, код подразделения 770-055, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Плеханова, д. 3, к. 4, кв. 62, действующей на основании доверенности от 28 сентября 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/645-н/77-2021-5-45, удостоверенной Якушевской Ириной Ивановной, нотариусом города Москвы, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость», регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов № 3184 от 26.07.2016, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Сторчака Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Фондом, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи квартиры **№ ЗЕЛ848-82/04/22** от «15» апреля 2022 года (далее – «Договор»), на основании настоящего Акта Продавец передал, а Покупатель принял в собственность: квартиру, находящуюся по адресу: **г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв. 82,** общей площадью 47,2 (Сорок семь целых две десятых) кв. м., расположенную на 13 (Тринадцатом) этаже (именуемую в дальнейшем - «Квартира»), в составе 1 (Одной) комнаты.
2. Квартира передается Покупателю в техническом состоянии «как есть» и у Продавца не возникает обязанности по устранению дефектов, ремонтных и отделочных работ.
3. Передаваемая Квартира надлежащим образом осмотрена и принята Покупателем. Покупатель подтверждает, что Квартира соответствует условиям Договора. Покупатель не имеет каких-либо претензий к Продавцу в отношении принятой по настоящему Акту Квартиры.
4. Настоящим Покупатель подтверждает, что все обязательства Продавца по Договору выполнены полностью, надлежащим образом и надлежащему лицу, и Покупатель не имеет претензий к Продавцу, в том числе по качеству Квартиры.
5. После подписания настоящего Акта Продавец не несет ответственность за сохранность и содержание Квартиры и установленного в Квартире оборудования, материалов.
6. Покупатель обязуется не производить перепланировку Квартиры до государственной регистрации права собственности на неё Покупателя. Покупатель уведомлен о последствиях произведения перепланировки без предварительного согласования с соответствующими службами.
7. Настоящим Актом приема-передачи Квартиры подтверждается, что передача Квартиры от

Продавца к Покупателю состоялась. Стороны претензий друг к другу не имеют.

8. Настоящий Акт приема-передачи Квартиры вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ПРОДАВЕЦ:
Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства»
Адрес: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, помещ. I, ком. 9,
ИНН 7719272800, КПП 774550001,
ОГРН 1037719025376
р/счет 40602810238000000063, в ПАО Сбербанк г. Москва,
кор/счет 30101810400000000225
БИК 044525225

По доверенности № 77/645-н/77-2021-5-45
от 28 сентября 2021 года **Е.П. Казарина**
М.П.

ПОКУПАТЕЛЬ:
ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость»
630049, Новосибирская область,
г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 260/2
ОГРН 1137746080768
ИНН 7718919844, КПП 540201001
р/с 40701810300000002674
в Банке ГПБ (АО) г. Москва
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823

Генеральный директор
ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость» **Р.С. Сторчак**
М.П.