

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Юрдис»



/Терешонок А.Г./

Отчет № 0198/03/2023

об оценке рыночной (справедливой) стоимости жилого помещения (квартиры) общей площадью 38,7 кв.м., расположенного на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926

Период проведения оценки:	24.03.2023 г. – 30.03.2023 г.
Дата составления Отчета:	30.03.2023 г.
Дата определения стоимости:	30.03.2023 г.
Номер договора:	Заявка №4-ТОП от 24.03.2023 г. к Договору №1-ТОП/2022 от 21.07.2022 г.
Заказчик:	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2023 г.

Сопроводительное письмо

Представителю по Доверенности
№30/АФ-2023 от 17.03.2023 г.
ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Отзывой Е.А.

Уважаемая Екатерина Александровна!

В соответствии с Заявкой №4-ТОП от 24.03.2023 г. к Договору №1-ТОП/2022 от 21.07.2022 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной (справедливой) стоимости жилого помещения (квартиры) общей площадью 38,7 кв.м., расположенного на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 30.03.2023г.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральных стандартов оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI и ФСО № 7), утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 г., № 611 от 25.09.2014 г. соответственно. В соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположение, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором возмездного оказания услуг.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки**, представляющего собой жилое помещение (квартиру) общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926, по состоянию на 30.03.2023 г., составляет:

9 609 000 руб.

(Девять миллионов шестьсот девять тысяч) руб.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис»**



Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
3.2. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	9
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
5.1. ЗАКАЗЧИК.....	12
5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ.....	12
5.3. ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
6.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	17
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
6.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	18
6.7. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
8.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
8.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	25
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	27
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
8.6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ.....	35
8.7. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
8.8. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	36
8.8.1. <i>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</i>	36
8.8.2. <i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i>	37
8.8.3. <i>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i>	37
8.8.4. <i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i>	38

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

8.9. ВЫБОР ПОДХОДА.....	38
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	40
9.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	40
9.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	40
9.3. ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	42
9.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	44
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	47
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАНЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	49
13. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	50
Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки	51
Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком	55
Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика	61

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Заявка №4-ТОП от 30.03.2023 г. к Договору №1-ТОП/2022 от 21.07.2022 г. между Заказчиком – ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь», в лице Представителя Отзывной Екатерины Александровны, действующей на основании Доверенности №30/АФ-2023 от 17.03.2023 г. и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 1. *Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы*

Наименование показателя	Значение показателя
Дата составления Отчета	30.03.2023 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 0198/03/2023
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	30.03.2023 г.
Дата осмотра	Без проведения осмотра
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Тополь» и для последующего расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Объект оценки	Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926.
Адрес объекта	Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающие/Правоподтверждающие документы	Представлены в п. 6.1. и приложении 2 настоящего Отчета
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Финанс»
Обременения прав	Доверительное управление
Первоначальная и остаточная балансовая стоимости по состоянию на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке права собственности на объект оценки, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926	Не применялся	9 609 000	Не применялся

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой жилое помещение (квартиру) общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926, по состоянию на 30.03.2023 г., составляет:

9 609 000 руб.

(Девять миллионов шестьсот девять тысяч) руб.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

2. Задание на оценку

Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Финанс»
Объект оценки:	Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Право на объект оценки	Право общей долевой собственности
Наличие ограничений, обременений	Доверительное управление
Дата оценки	30.03.2023 г.
Дата осмотра	-
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без проведения осмотра из-за отсутствия доступа к объекту
Цель оценки	Определение стоимости
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Тополь» и для последующего расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	Иные существенные допущения, которые не являются специальными - отсутствуют
Ограничения оценки	Оценщиком не проводится осмотр объекта оценки из-за отсутствия доступа к объекту, вследствие чего оценка проводится на основании документации предоставленной заказчиком. Состояние объекта оценки принято как хорошее, внутренняя отделка квартиры – современный ремонт.
Правовые основы для проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН от 15.02.2023г. № КУВИ-999/2023-183488, Открытые данные портала Росреестра
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Иные лица в соответствии с предполагаемым использованием
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке в 2 (Двух) экземплярах на бумажном носителе.
Формы представления итоговой	Результат оценки должен быть представлен в виде итоговой

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

стоимости	величины без указания интервала в валюте Российской Федерации (рубли).
Специфические требования к отчету об оценке	Отчет должен соответствовать требованиям: Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Стандартам Оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI от 14.04.2022 № 200; ФСО № 7 от 25.09.2014 № 611), в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Исследование и определение иных расчетных величин не требуется

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

3.1. Информация о применяемых стандартах оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Общие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.).

3.2. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

1. Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено².

2. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения.

3.3. Принципы (требования), необходимые при составлении отчета

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (требований):

1. В отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
2. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников;
3. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

² ФСО № VI п. 10.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Согласно п.4 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.»

Согласно п.5 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Допущения, указанные в пункте 4 ФСО III, подразделяются на две категории:

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки».

Согласно п.6 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке».

4.1. Специальные допущения

Специальные допущения отсутствуют.

4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

Существенные допущения отсутствуют.

4.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной (справедливой) стоимости.

- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

- Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.

- Оценка проводится без учета каких-либо ограничений и обременений на объект недвижимости. На рынке недвижимости сложилась практика, если продаваемый объект был приобретен за счет ипотечных средств, то оплата оставшейся части свободно гасится платежом покупателя.

- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

4.4. Ограничения оценки

Согласно п.8 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке».

Согласно п.9 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки».

Ограничение оценки: Оценщиком не проводится осмотр объекта оценки из-за отсутствия доступа к объекту, вследствие чего оценка проводится на основании документации предоставленной заказчиком. Состояние объекта оценки принято как хорошее, внутренняя отделка квартиры – современный ремонт.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

5.1. Заказчик

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Сокращенное наименование:	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Реквизиты:	ИНН/КПП: 7725794226 / 772201001 ОГРН: 1137746502706 дата присвоения ОГРН: 13.06.2013 г. 115088, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2, офис 508.

5.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Сокращенное наименование:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Место нахождения:	125445, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ховрино, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-009130/22 от 18.01.2023 г., срок действия договора с 17 января 2023 г. по 16 января 2024 г. Страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

5.3. Оценщик и специалист Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в Ассоциации «СРО «Экспертный совет» адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций) о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.03.2015 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022655-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия аттестата до 25.06.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г. выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-009232/22 от 01.03.2022 г., срок действия – с 12.03.2023 г. по 11.03.2024 г., страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Местоположение оценщика	125445, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ховрино, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
Контактная информация	info@urdis.ru, +7(499)110-52-52; Почтовый адрес: 125445, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ховрино, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703

5.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

5.5. Сведения о независимости юридического лица

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Настоящим ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 6. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН от 15.02.2023г. № КУВИ-999/2023-183488
2	Открытые данные портала Росреестра

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценке подлежит жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики объекта оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 7. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Адрес объекта	Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75
Плотность застройки	Высокая
Характеристики застройки окружения	Объект оценки расположен в районе преимущественно жилой застройки
Характеристики доступности	Ближайшая станция метро «Юго-Восточная» - около 0,5 км, автобусная остановка около 100 м. Ближайшая скоростная магистраль Рязанский пр-кт – около 900 м, МКАД – 1 км

Местоположение объекта оценки на карте города представлено ниже на рис. 6.1 – 6.3.

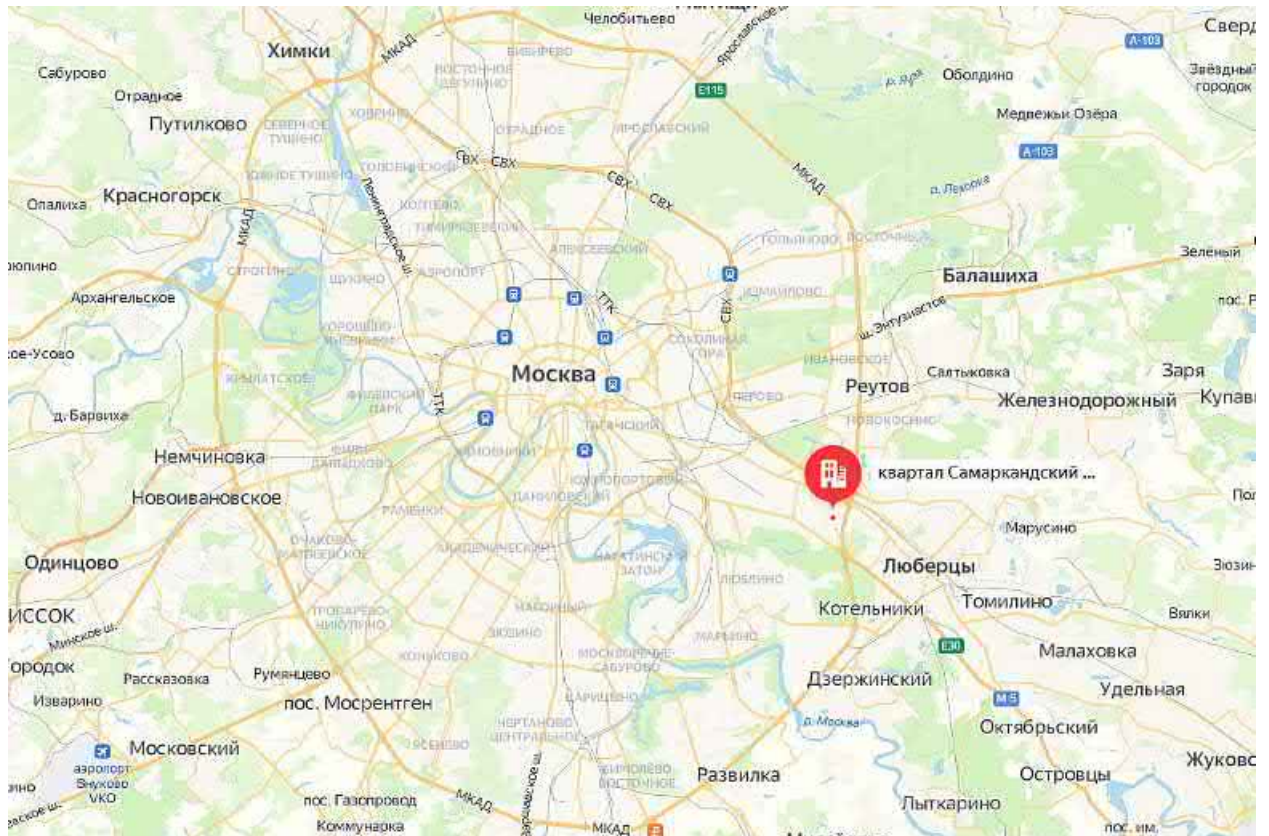


рис. 6.1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы и Московской области

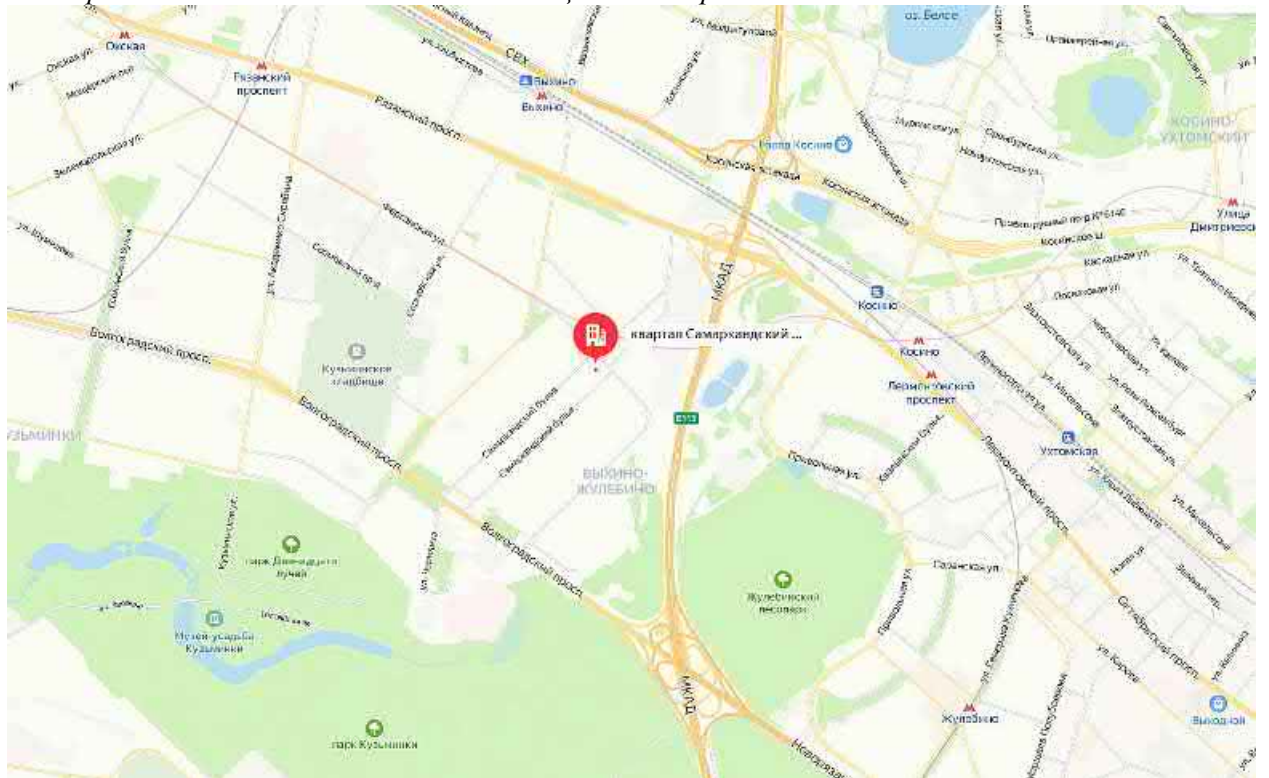


рис. 6.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

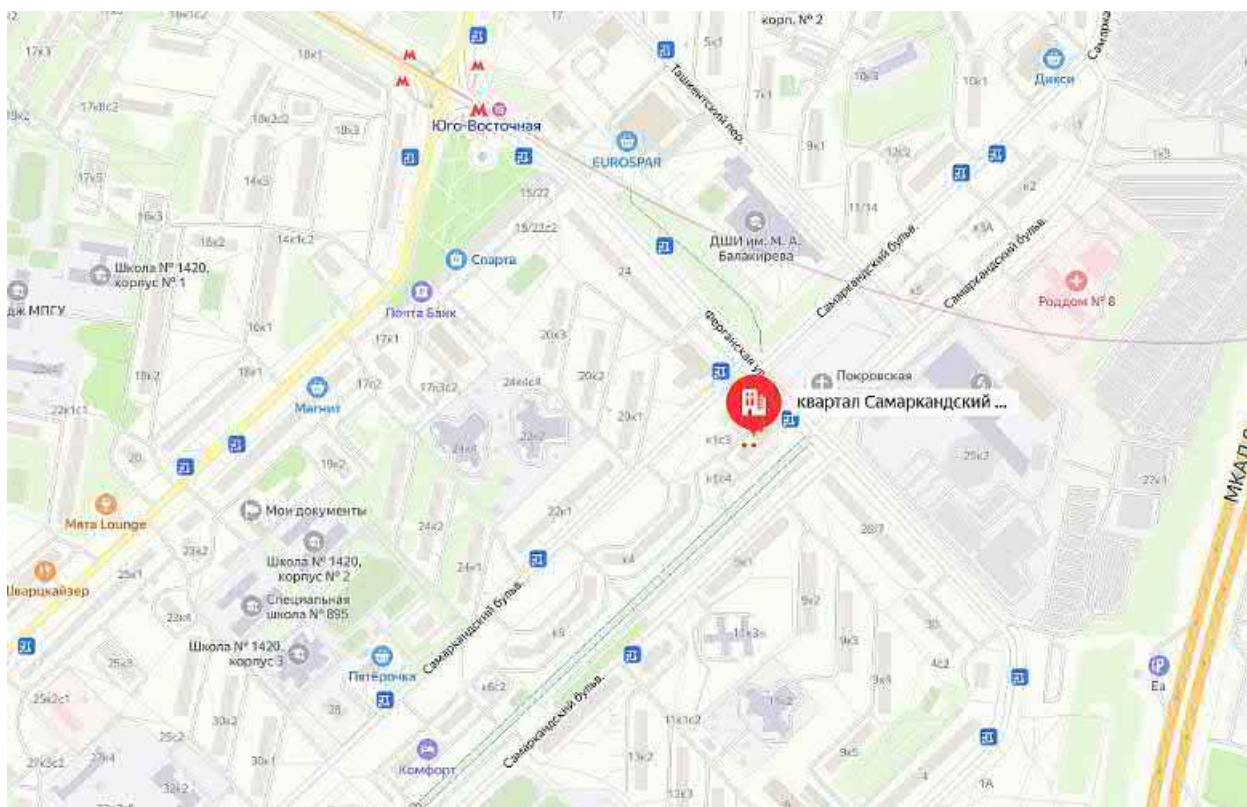


рис. 6.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

Таблица 8. Характеристика объекта оценки³

Показатель	Значение
Назначение:	Жилое
Текущее использование:	Жилое (квартира)
Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки:	Жилая недвижимость
Общая площадь квартиры, кв.м.:	38,7
Общая площадь квартиры (с учетом летних помещений) кв. м.:	-
Жилая площадь квартиры, кв.м.:	20
Число комнат в квартире:	1
Площадь кухни, кв. м:	10,2
Санузел:	Раздельный
Балкон/Лоджия	Имеется
Этаж:	20
План квартиры (БТИ):	

³ Источник: предоставленные документы Заказчиком

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Показатель	Значение
Экспликация:	Не предоставлена
Наличие перепланировки/переоборудования	Нет данных
Отделка:	Современный ремонт
Техническое состояние ⁴ :	Дом не находится в аварийном состоянии. Дом не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, реконструкцию или снос.
Вид из окна:	Нет данных
Описание качественных и количественных характеристик жилого дома, частью которого является объект оценки⁵:	
Тип дома:	Многоквартирный дом
Дата ввода в эксплуатацию:	1997
Этажность дома:	22
Материал стен:	Панель
Материал перекрытий:	Железобетонные плиты
Материал перегородок:	Нет данных
Фундамент:	Ленточный
Группа капитальности:	II
Фасад дома:	Удовлетворительное состояние
Наличие лифта:	Есть
Наличие домофона:	Нет данных
Наличие консьержа:	Нет данных
Наличие видеонаблюдения:	Нет данных
Инженерные коммуникации	
отопление	Центральное
водоснабжение	Центральное
горячее водоснабжение	Центральное
канализация	Центральная
электроснабжение	Центральное
газоснабжение	Отсутствует
тип кухонной плиты	Нет данных
Физический износ ⁶ :	21,6%
Состояние подъезда:	Удовлетворительное
Дополнительная информация:	
Земельный участок объекта оценки:	На сегодняшний день отсутствует практика выделения земельных долей в общей площади земельного участка под многоквартирными жилыми домами, поэтому определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка не производится
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:	Отсутствуют
Комментарии к фотографиям:	-

6.3. Фотоматериалы

⁴ <https://stroj.mos.ru/novaja-proprogramma-rienovatsii-piatietazhiek>

⁵ По данным https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=177293

⁶ Физический износ здания определяется по методу срока жизни: $I = (\text{ЭВ} / \text{ФЖ}) * 100\%$, где: I – износ, %; ЭВ – эффективный возраст, определяемый оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом; ФЖ – типичный срок физической жизни.



Фасад здания (данные <https://yandex.ru/maps/>)



Фасад здания (данные <https://yandex.ru/maps/>)

6.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки (жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926) используется в качестве жилого помещения – квартиры, что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах⁷, предоставленных представителями Заказчика.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, оценщиком выявлены не были.

6.6. Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926.

Содержание права собственности (статья 209 «Содержание права собственности» ГК РФ):

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Правообладателем является: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тополь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Финанс»

Право собственности на объект оценки подтверждает: Выписка из ЕГРН от 15.02.2023г. № КУВИ-999/2023-183488

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.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

⁷ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Согласно анализу, предоставленным представителями Заказчика документов⁸, оценщиком была получена следующая информация об обременении: Доверительное управление

6.7. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22 место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Административно-территориальное деление.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

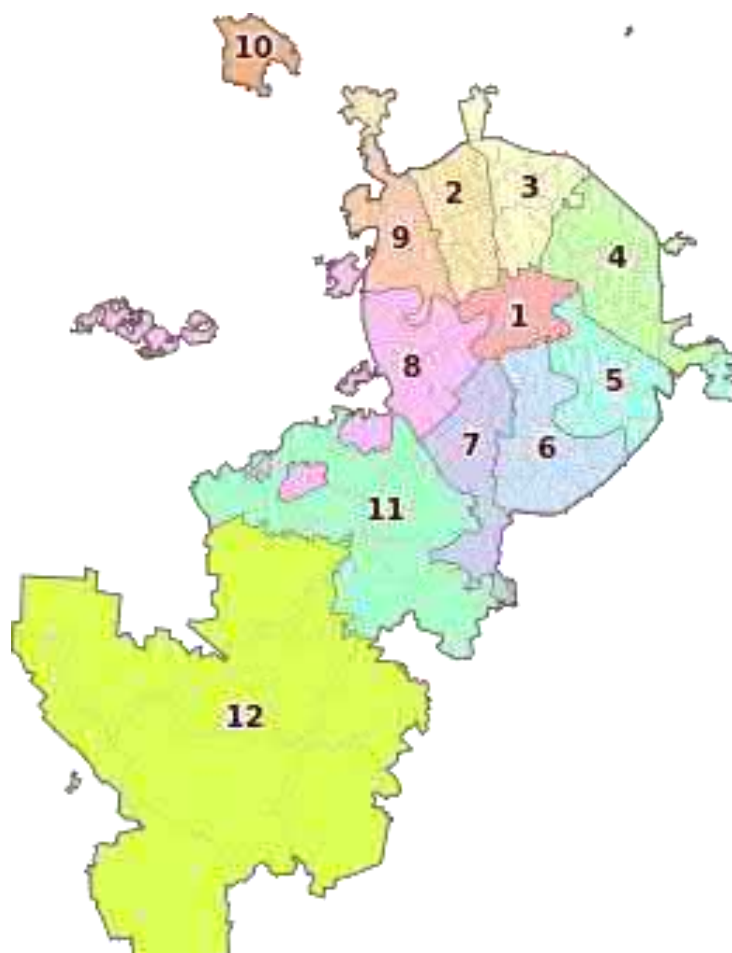
- Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

⁸ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.



Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Численность населения.

Численность населения Москвы составляет 12 655 050 человек (2021). По данным Росстата, в Москве проживает 8,6 % населения России.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

1. Юридическая правомочность - варианты использования рассматриваются с точки зрения разрешенных законом;
2. Физическая возможность - вариант использования должен быть физически осуществим на конкретном участке;
3. Экономическая приемлемость - вариант использования должен приносить потенциальный доход, т.е. быть прибыльным;
4. Максимальная эффективность - из всех юридически и физически возможных прибыльных вариантов использования выбирается наиболее экономически привлекательный.

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки является квартира, за наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве жилья, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации декабрь 2022 года - январь 2023 года⁹

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно). Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г). 1 Росстатом осуществлён пересмотр показателей промышленного производства за 2021–2022 гг. 2 В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре. Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года. По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, 3 по итогам 2022 г. составил

⁹ https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

+11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели). В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	I кв22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв22	июн.22	май.22	апр.22	I кв22	март.22	фев.22	январь.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2
Численность рабочей силы																		
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь–ноябрь 2022 г.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оценке подлежит жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926.

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки (жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926) используется в качестве жилого помещения – квартиры, что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах¹⁰, предоставленных представителями Заказчика.

В рамках настоящего Отчета об оценке была использована общепринятая сегментация рынка жилой недвижимости.

- Первичный рынок представляет собой рынок строящегося или вновь вводимого в эксплуатацию жилья. Предложение на нем формируют строительные организации, коммерческие или государственные организации, которые сами ведут строительство жилых домов и продают квартиры в новостройках, а спрос – рядовые граждане, риэлторские фирмы либо другие организации-посредники. Понятие «первичный рынок» означает предложение к продаже квартир в новом доме. Покупатель становится первым собственником на данное жилье.

- Вторичный рынок является рынком жилой недвижимости, уже бывшей в обороте. Термин «вторичный рынок» означает, что у квартиры уже есть собственник в лице конкретного гражданина. На вторичном рынке жилья в роли продавца выступает собственник жилья.

Таким образом, оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку жилой недвижимости вторичного рынка.

8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки¹¹

Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам 2022 года

Область сопротивляется снижению цен

Цены на недвижимость (www.irn.ru)	Дек 22	Дек 21
<u>Москва</u>	251 356	+2,3%
<u>Новая Москва</u>	196 181	-0,3%
<u>Подмосковье</u>	150 732	+8,5%

Если в Москве, «старой» и Новой, цены на жилье по итогам 2022 г. остались примерно на уровне 2021 г., то Подмосковье сумело показать ощутимый плюс, несмотря на снижение стоимости метра во втором полугодии. Из перегретой Москвы спрос уходит все дальше от МКАД.

По данным аналитического центра www.irn.ru, в 2022 г. стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья Московской области увеличилась на 8,5% по сравнению с 2021 г. и достигла отметки 150 700 руб. Для сравнения: «старая» Москва за год прибавила только 2,3% (251 400 руб. за кв. м в среднем), а Новая Москва и вовсе топталась на месте: по итогам года средняя стоимость метра в локации составила 196 200 руб. – это на 0,3% меньше, чем в конце 2021-го.

В течение года ценовая динамика на рынке недвижимости была разнонаправленной. В начале года и весной 2022 г. цены быстро росли, однако со второй половины года стоимость метра ползла вниз – как в Москве, так и в Подмосковье. Но Подмосковье дешевело медленнее столицы. Если в «старой» Москве с мая по декабрь 2022 г. цены снизились на 7,5%, в Новой – на 5,8%, то в области – только на 2,9%. Это и объясняет хорошие результаты Подмосковья по итогам года.

В Подмосковье, в отличие от «старой» и Новой Москвы, нет и существенного разрыва в ценовой динамике между дорогой и бюджетной недвижимостью. И в разрезе типов жилья, и в разрезе комнатности квартиры в области за год подорожали на 7-10%. Дорогие сегменты (современный монолит-кирпич и трехкомнатные квартир) прибавили больше, чем дешевые (панель, старый кирпич, одно- и двухкомнатные квартиры), но совсем незначительно. В Новой Москве квартиры в

¹⁰ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

¹¹ Источник информации: <https://www.irn.ru/index/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

монолитно-кирпичных домах по итогам года подорожали на 1,1%, а современная панель подешевела на 1,5%; трешки прибавили 1,6%, а однушки потеряли 2,3%. Такая же ситуация сложилась и в «старой» Москве.

Цены на жильё по типам домов (www.irm.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	+1,9%	-	+7,0%
Современная панель	+1,7%	-1,5%	+8,3%
Старый и типовой советский кирпич	+2,2%	-	+7,4%
Современный монолит-кирпич	+4,0%	+1,1%	+9,8%

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Однокомнатные квартиры	+0,2%	-2,3%	+8,1%
Двухкомнатные квартиры	+1,8%	-0,2%	+7,2%
Трёхкомнатные квартиры	+2,7%	+1,6%	+10,0%

Цены на жильё по округам внутри МКАД (www.irm.ru)	Дек 22	Дек 21
Центральный округ	395 013	+3,8%
Юго-Западный округ	285 074	+2,3%
Западный округ	279 795	+4,1%
Северо-Западный округ	261 972	+1,9%
Северный округ	245 907	+2,1%
Южный округ	228 405	+1,8%
Северо-Восточный округ	225 682	+2,0%
Восточный округ	223 171	+2,0%
Юго-Восточный округ	216 903	+3,5%

Цены на жильё по территориям за МКАД (www.irm.ru)	Дек 22	Дек 21
Все районы старой Москвы за МКАД	201 370	+3,3%
Новомосковский округ	197 545	-0,7%
Троицкий округ	181 634	+1,4%
Ближнее Подмосковье	166 934	+6,6%
Среднее Подмосковье	133 601	+7,5%
Дальнее Подмосковье	102 927	+16,2%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irm.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
---	--------	--------------	-------------

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	+2,7%	+1,9%	+8,3%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	+0,1%	-2,4%	+11,4%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,9	1,5	2,0

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
<u>Индекс ценового ожидания</u> Темп изменения цен на жилье	-0,8 %/мес.	-1,0 %/мес.	-0,3 %/мес.
<u>Индекс доходности жилья</u> Сравнение жилья с банковским депозитом	0,0 б.деп.	-0,1 б.деп.	0,7 б.деп.

Индексы цен на квартиры в Москве, Новой Москве и Подмосковью вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

Ажиотажный рост цен на недвижимость в 2020-2021 г. сделал московские квартиры недоступными для большинства потенциальных покупателей и выдал спрос на жилье за пределы МКАД. Преимущественно в Подмосковье, так как Новая Москва, где цены уже выше, чем в некоторых районах внутри МКАД, выглядит еще более перегретой, чем «старая».

Благодаря перетоку покупателей из Москвы область уже третий год подряд лидирует по темпам роста цен в столичном регионе. При этом спрос уходит все дальше от МКАД: если в 2020 г. быстрее дорожали локации, примыкающие к МКАД – ближнее Подмосковье и Новомосковский округ, то в 2021 г. вперед вырвались дальше Подмосковье и Троицкий округ. В том же порядке локации финишировали в 2022 г.

В 2023 г. в московском регионе, скорее всего, продолжится снижение цен, стартовавшее во втором полугодии 2022 г. Спрос остается достаточно слабым, объемы предложения – огромными, и признаки разворота рынка пока не просматриваются. Но, вполне возможно, отдаленное «Замкадь» будет дешеветь медленнее территорий внутри и поблизости от МКАД и в 2023 г. – просто потому, что чем дальше от Москвы, тем доступнее недвижимость.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Выборка представлена на основании анализа данных с Интернет-ресурсов «ЦИАН» (<https://www.cian.ru/>), «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), «Домклик» (domclick.ru), на дату составления отчета об оценке. Согласно п.8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».



2-комн. кв., 58 м², 17/24 этаж

[Корректировка цены](#)

15 200 000 Р

262 089 руб/м²

[Ипотека со скидкой 0,9%](#)

Код объекта: 298412. Вашему вниманию предлагается просторная, андерса квартира в монолитном доме повышенной комфортности. Квартира без посредников. Один взрослый собственник, в собственности с 2001 года. Квартира расположена на 17-ом этаже. Она выходит на зеленый двор. Открытая планировка...

Развлекательный проспект - 5 минут на транспорте

Москва, ЮВАО, п-т Вильно-Жульевский, м. Развлекательный проспект, 2Б3Ю

ВЛАДИС


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

Документы проверены

+7 964 567-29...

Написать



2-комн. кв., 55 м², 8/17 этаж


Хорошая цена

Юго-Восточная • 20 минут пешком
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Самаркандской Бульвар 107А кв.л. 109


11 900 000 Р
216 364 Р/м²
Ипотека со скидкой 3,8%

Очень тихое, пейзажное место. Двухкомнатная квартира площадью 55 кв.м., чистая, опрятная, в нормальном жилом состоянии, расположена на 8/17 этажного панельного дома 1997 г.п., серия ПД, в 10 м/п от ст.м. Юго-Восточная, по адресу, Самаркандской бульвар д.107А, к.9, Планировка, кухня 9 кв.м.

2 недели назад



АГЕНТОР
Олег Кузьминев
Документы проверены
+7 915 011 34 ...




2-комн. кв., 45 м², 3/14 этаж

Юго-Восточная • 5 минут пешком
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Ферганская улица, 128К5


13 000 000 Р
288 889 Р/м²
Ипотека со скидкой 3,8%

СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА! Продается прекрасная квартира с новыми, год, чистая с сделанным ремонтом! Две минуты пешком от метро Юго-Восточная! В шаговой доступности школы, детские сады, аптеки, поликлиники и большой продуктовой торговый центр! Один взрослый собственник! Ипотека приветствуется!! Звоните!!!

неделю назад



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТЕРЕМГРАД
Документы проверены
+7 967 500-63 ...
Написать



2-комн. кв., 54,1 м², 12/14 этаж


Хорошая цена

Юго-Восточная • 14 минут пешком
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Самаркандской Бульвар 107А кв.л. 109


13 190 000 Р
243 808 Р/м²
Ипотека со скидкой 3,8%

Номер лота: вл-0401832. Продается 2-х комнатная квартира с хорошим ремонтом в зеленом районе с развитой инфраструктурой. Изолированные комнаты, отдельный санузел, застекленный балкон. Окна во двор, панорамный вид. Полная стоимость в договоре, без обременений, 7 взрослых собственников.

вчера



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНКОМ-Недвижимость
Документы проверены
+7 967 166-81 ...




1-комн. кв., 39 м², 8/17 этаж

Юго-Восточная • 12 минут пешком
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Башкирская улица, 34К1


12 000 000 Р
307 692 Р/м²
Ипотека со скидкой 3,8%

Продаю 1-комнатную квартиру. Большая просторная комната с лоджией. Кухня, большой коридор. Застекленный балкон. Панорамный вид на парк. До метро Юго-Восточная 10 мин., м. Кузьминки 15 мин., рядом большой парк Кузьминки. Музей-усадьба Кузьминки. Парк 17 Лучей! Развитая инфраструктура района в пешей доступности. Оперативный показ.

два дня назад



АГЕНТОР
Екатерина Рычкова
Документы проверены
+7 909 909 36 ...
Написать



1-комн. кв., 34,8 м², 14/14 этаж


Хорошая цена

Юго-Восточная • 5 минут пешком
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Ферганская улица, 128К5


9 500 000 Р
273 289 Р/м²
Ипотека со скидкой 3,8%

К продаже предлагается однокомнатная квартира в состоянии евроремонта со всей необходимой мебелью и бытовой техникой. Окна выходят во двор. Удобная функциональная Планировка квартиры-кухня 8 кв.м., просторная комната 18,3 кв.м., большая лоджия на комнату и кухню с панорамным видом, санузел...

5 недель назад



ВИЗУАЛ
ID 13034815
+7 915 286 17 ...
Написать



1-комн. кв., 37 м², 7/14 этаж


Хорошая цена *Только на Cash*

Юго-Восточная • 8 минут пешком
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Ферганская улица, 11К5.

9 000 000 Р
243 243 Р/м²
Ипотека со скидкой 3,8%

Продается 1-комнатная квартира, удачно расположенная в пешей доступности от 2-х станций метро Выхино и Юго-Восточная. Дом 1994 года постройки. Чистый подъезд. Вся инфраструктура (двор-школа, детский садик, магазин, поликлиника). Взрослый собственник. Свободная продажа ДКП более 3-х лет.

неделю назад



ID 13092714
Документы проверены
+7 916 634-06 ...



2-комн. кв., 53,3 м², 3/14 этаж

Юристы

Юг-Восточная • Вилки / Гедими

Москва ЮВАО, д.н Вилки Жулбинки, к. Юг-Восточная, Санрайзский Бульвар 157А кв.д. к5

12 800 000 Р

340-150 Е/м²

Милота со скидкой 3.8%

Продается прекрасная светлая, теплая, уютная двухкомнатная квартира с хорошим ремонтом! Комнаты разделены, окна во двор, огороженный тамбу, чистый уютный подъезд, новые лифты. Во дворе – места для парковки, детские благоустроенные площадки, прекрасная инфраструктура – в пешей...



ID 236907

+7 915 081 03...

исделю назад

Таким образом, для оцениваемого объекта, в сегменте рынка, к которому он принадлежит на дату оценки цена за кв.м. варьируется от 216 364 руб./кв.м. до 307 692 руб./кв.м. без учета торга и иных ценообразующих факторов.

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;
- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения);
- вид использования и (или) зонирования;
- физические характеристики (площадь, этаж расположения и прочее);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Таблица 111

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	собственность	аналог	
		право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
собственность	1,00	1,06	1,19
право требования (строительство дома только что завершилось)	0,95	1,00	1,13
право требования (строительство дома завершится через год)	0,84	0,89	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Купля-продажа объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора «тип цены¹²» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Предлагаемые на вторичном рынке квартиры бывают двух типов: свободные и альтернативные. За первые собственники хотят получить деньги. Во втором случае конечной целью продавца являются не наличные, а иная недвижимость, приобретаемая взамен продаваемой. Фактически речь идет не о продаже, а об обмене.

«Свободная продажа» не сопровождается поиском продавцом нового жилья. Однако, упоминание об этом в рекламном объявлении не всегда соответствует действительности: в продаваемом объекте могут как проживать, так и быть прописаны.

Квартира может быть свободна юридически – на регистрационном учете (временно или по постоянному месту жительства) в квартире никто не состоит. Это не значит, что в ней никто не проживает. Квартира может быть свободна физически – в квартире никто не проживает, возможно она даже освобождена от мебели. Однако это не означает отсутствия, зарегистрированных в ней лиц. Когда квартира является «свободной и юридически, и физически» вы имеете самый выгодный вариант и можете сразу после покупки зарегистрироваться и въезжать в новую квартиру.

Свободных квартир на рынке гораздо меньше, и они всегда в цене. Их продавцы мало торгуются и такие квартиры быстро покупают (подготовка к такой сделке составляет всего несколько дней).

При «альтернативной продаже» квартира выступает не самостоятельным объектом продажи, а привязана к еще какому-то дальнейшему действию после нахождения покупателя. Иными словами, владелец такой квартиры одновременно выступает в роли как продавца, так и покупателя. Не продав свою квартиру, он не может купить другую. Но главное, что, не купив другую квартиру, продавец не сможет продать свою. Именно в новую квартиру продавец будет переезжать и прописываться.

Бывает и так, что квартира свободна и юридически, и физически (никто не живет, зарегистрированных нет), но собственник хочет одновременно с продажей квартиры купить другую. Это может быть квартира на вторичном рынке, новостройка или загородный объект недвижимости. И покупатель сможет приобрести такую квартиру только после решения поставленной продавцом перед собой задачи – найти «альтернативу». Так что главным подтверждением того, что квартира свободна, являются сроки, в которые продавец готов выйти на сделку.

«Альтернативный» статус — серьезный «дефект» для покупаемой квартиры. Риск развала такой сделки достаточно высок. В лучшем случае сделка просто затянется, в худшем может вообще не состояться из-за невозможности продавца подобрать себе на рынке устраивающий его вариант покупки. Тем более, что при альтернативных сделках часто выстраивается «цепочка» из нескольких квартир. Размер корректировки по данному фактору может достигать 10%¹³.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

¹² Источник информации: <http://shakay-realty.ru/typy-prodazh/#ixzz4Csw5JToq>

¹³ <http://www.ocenchnik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrael, проведенного за истекший квартал:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные.

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Источник информации: СтатПуэлит <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023>

Местоположение объекта (район расположения).

Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру.

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,04	1,06

Таблица 36

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м		Аналог				
		до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
объект	до 500	1,00	1,02	1,05	1,09	1,17
	500-1000	0,98	1,00	1,03	1,07	1,14
	1000-1500	0,95	0,97	1,00	1,04	1,11
	1500-3000	0,92	0,94	0,96	1,00	1,07
	Более 3000	0,86	0,88	0,90	0,93	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Вид использования и (или) зонирования.

Корректировка на материал стен здания.

Материал стен здания - это фактор, учитывающий влияние на стоимости объекта долговечности службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, а также конструктивные особенности планировок.

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Корректировка на количество комнат.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат, Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трехкомнатные и более трех комнат квартиры

На рынке недвижимости удельная цена жилья: меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м. в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м. в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь будет дороже 1 кв.м. в трехкомнатной квартире и т.д.

Важная информация. Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

Физические характеристики.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на общую площадь.

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.

Корректировки проводились по данным информационно-аналитического портала СтатРиэлт:

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.)



S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден. ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,737$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3004-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Корректировка на этаж.

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Существенным фактором при определении рыночной (справедливой) стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением.

Корректировка на наличие или отсутствие балконов (лоджий)

Балкон (или лоджия)	Min	Max	Среднее значение
Один или более	1,00	1,00	1,00
Отсутствует	0,96	1,00	0,98

Источник информации: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://ceres-invest.com/manual/>.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на состояние отделки.

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом.

За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия).

В рамках настоящей оценки установлена следующая шкала типов состояний отделки, указанная по возрастанию стоимости:

- требует капитального ремонта;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требует капитального ремонта	Без отделки	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требует косметического ремонта	6324	4844	-196	0	5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Корректировка на тип санузла

При проведении оценки и определении рыночной (справедливой) стоимости квартиры, внимание уделяется и планировке санитарно-технического узла в квартире. Кроме вышесказанного, в некоторых случаях принимается во внимание и количество санузлов (не всегда в квартире только один санузел).

Корректировка на количество санузлов

Количество с/у	Min	Max	Среднее значение
1 санузел (совмещенный или отдельный)	1,00	1,00	1,00
2 санузла или более (совмещенные или отдельные)	1,00	1,02	1,01
Отсутствие санузла	0,75	0,85	0,80

Источник информации: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://ceres-invest.com/manual>.

Корректировка на наличие/отсутствие мебели и техники.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Важным ценообразующим фактором на рынке жилой недвижимости является наличие мебели в жилых домах/строениях. Как правило, она имеет существенный вес в стоимости жилой недвижимости.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

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 (см. таблицу)

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,03	1,02

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2989-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrekcirovki-na-01-01-2023-goda>

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов

8.6. Порядок проведения оценочных работ

Согласно п.1 ФСО III «Процесс оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)».

8.7. Инспекция объекта оценки

Инспекция включает осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации и документации.

Целью проведения осмотра является:

- идентификация объекта оценки;
- уточнение характеристик местоположения объекта и ближайшего окружения;
- выявление технического состояния объекта и наличия износов различной природы;
- фотофиксация объекта оценки.

Кроме того, с представителями Заказчика проводились беседы, анализировалась предоставленная представителями Заказчика информация.

В результате оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов оцениваемого недвижимого имущества;
- описание физических характеристик оцениваемого недвижимого имущества;
- описание физического состояния оцениваемого недвижимого имущества.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке.

8.8. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Согласно ФСО № V «Подходы и методы оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.»:

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Согласно ФСО №V «Подходы и методы оценки», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.»

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

8.8.1. Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

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

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устаревания;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

8.8.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

8.8.3. Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

8.8.4. Согласование результатов

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

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.9. Выбор подхода

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

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

Оцениваемая квартира относится к категории встроенных помещений, а выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной (справедливой) стоимости всего здания в целом может привести к существенным искажениям стоимости.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма маловероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщики пришли к выводу об отказе использования доходного подхода.

9. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с исследуемым. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от исследуемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж для определения стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

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

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

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

В рамках сравнительного подхода оценивается Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926. Характеристика объекта оценки приведена в разделе 6 настоящего Отчета об оценке.

9.1. Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги различаются по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость 1 кв. м. оцениваемого помещения.

9.2. Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами - юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 9. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	Жилое помещение (квартира)
Вид передаваемого права на помещения	Право собственности
Местоположение	Москва
Условия финансирования	Рыночные
Условия платежа	Типичные
Время продажи/предложения	Актуальны на дату проведения оценки

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на начальные цены предложений, опубликованных в открытых Интернет источниках с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов по продаже жилых помещений в открытых источниках, расположенных в Москве. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

В результате исследования рынка купли-продажи жилых помещений в открытых источниках было выбрано 4 объектов-аналогов. Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 10. Краткая характеристика объектов-аналогов¹⁴

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка					
Дата предложения	30.03.2023	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Местоположение объекта					
Местоположение/Адрес объекта	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75	г. Москва, Ферганская ул., 13К5	г. Москва, Ферганская ул., 11К6	г. Москва, ул. Академика Скрябина, 36К4	г. Москва, Волгоградский просп., 128К4
Ближайшее метро	Юго-Восточная	Юго-Восточная	Юго-Восточная	Кузьминки	Кузьминки
Расстояние до метро (в м.)	до 500	до 500	до 500	1000-1500	1000-1500
Вид использования и (или) зонирования)					
Материал стен дома	Панельные/Блочные стены	Панельные/Блочные стены	Панельные/Блочные стены	Панельные/Блочные стены	Панельные/Блочные стены
Количество комнат	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная	2-комнатная
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м.	38,70	34,80	34,50	39,10	56,50
Этаж расположения / Этажность дома	20/22	14/14	7/14	13/14	15/17
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Внутренняя отделка	Современный	Комфортный	Современный	Современный	Современный
Тип санузла	Раздельный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Раздельный санузел
Продажа с мебелью и техникой	Нет	Да	Нет	Нет	Да
Цена предложения		9 500 000	9 000 000	9 500 000	14 200 000
Цена предложения руб./кв.м		272 989	260 870	242 967	251 327
Источник информации		https://www.ci	https://www.ci	https://www.ci	https://www.ci

¹⁴ Копии использованных материалов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		an.ru/sale/flat/ 283798906/	an.ru/sale/flat/ 285168502/	an.ru/sale/flat/ 282492265/	an.ru/sale/flat/ 284793658/

9.3. Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия продажи;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на вид использования или зонирования;
- на местоположение (район расположения, удаленность от метро);
- на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

В данном случае корректировка под данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемое недвижимое имущество передаются в собственность.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Купля-продажа объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,
- 3) финансирование купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестны, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными, кроме того на рынке недвижимости сложилась практика, если продаваемый объект был приобретен за счет ипотечных средств, то оплата оставшейся части свободно гасится платежом покупателя. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Предлагаемые на вторичном рынке квартиры бывают двух типов: свободные и альтернативные. За первые собственники хотят получить деньги. Во втором случае конечной целью продавца являются не наличные, а иная недвижимость, приобретаемая взамен продаваемой. Фактически речь идет не о продаже, а об обмене.

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия)

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Корректировка применялась в размере (-5%) для всех объектов аналогов.

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировка на расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта/метро/ж.д. станции

Существенным фактором локального месторасположения является удаленность объекта от остановок общественного транспорта.

Корректировка применялась в размере (+5%) к объектам-аналогам №3 и №4.

Корректировки на вид использования и (или) зонирования

Корректировка на тип дома

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась. Материал стен дома принят согласно данным сайта <https://flatinfo.ru/>

Корректировка на количество комнат

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировки на различие в физических характеристиках (площадь, наличие инженерных коммуникаций и иные условия)

Корректировка на общую площадь

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Корректировка применялась в размере (-1%) к объекту-аналогу №1, в размере (+4%) к объекту-аналогу №4.

Корректировка на этаж расположения

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Корректировка применялась в размере (-2%) к объекту-аналогу №1.

Корректировка на наличие/отсутствие балкона/лоджии

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировка на состояние отделки

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Корректировка применялась в размере (-4965 руб./кв.м.) к объекту-аналогу №1.

Корректировка на тип санузла

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировка на продажу объекта с мебелью/техникой

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Корректировка применялась в размере (-3%) к объекту-аналогу №1, так как он полностью оснащен и продается со всей необходимой мебелью и техникой, в размере (-2%) к объекту-аналогу №4.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где:

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов

9.4. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого помещения.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 11. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв.м		272 989	260 870	242 967	251 327
Передаваемые имущественные права	Право собственности и	Право собственности и	Право собственности и	Право собственности и	Право собственности и
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		272 989	260 870	242 967	251 327
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		272 989	260 870	242 967	251 327
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		272 989	260 870	242 967	251 327
Условия рынка					
Дата предложения	30.03.2023	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		272 989	260 870	242 967	251 327
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-5	-5	-5	-5
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		259 339	247 826	230 818	238 761
Местоположение					
Местоположение/Адрес объекта	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75	г. Москва, Ферганская ул., 13К5	г. Москва, Ферганская ул., 11К6	г. Москва, ул. Академика Скрябина, 36К4	г. Москва, Волгоградский просп., 128К4
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		259 339	247 826	230 818	238 761
Ближайшее метро	Юго-Восточная	Юго-Восточная	Юго-Восточная	Кузьминки	Кузьминки
Расстояние до метро (в м.)	до 500	до 500	до 500	1000-1500	1000-1500
Корректировка, %		0	0	5	5
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		259 339	247 826	242 359	250 699
Вид использования и (или) зонирования					
Материал стен дома	Панельные/Блочные стены	Панельные/Блочные стены	Панельные/Блочные стены	Панельные/Блочные стены	Панельные/Блочные стены
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		259 339	247 826	242 359	250 699
Количество комнат	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная	1-комнатная	2-комнатная
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		259 339	247 826	242 359	250 699
Физические характеристики					
Общая площадь, кв.м:	38,7	34,8	34,5	39,1	56,5
Корректировка, %		-1	0	0	4
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		256 746	247 826	242 359	260 727
Этаж расположения / Этажность дома	20/22	14/14	7/14	13/14	15/17
Корректировка, %		2,00	0	0	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		261 881	247 826	242 359	260 727
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		261 881	247 826	242 359	260 727
Внутренняя отделка	Современный	Комфортный	Современный	Современный	Современный
Корректировка, руб/кв.м		-4 965	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		256 916	247 826	242 359	260 727
Тип санузла	Раздельный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Раздельный санузел
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м		256 916	247 826	242 359	260 727
Продажа с мебелью и техникой	Нет	Да	Нет	Нет	Да
Корректировка, %		-3	0	0	-2
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		249 208	247 826	242 359	255 513
Весовые коэффициенты		0,194	0,306	0,278	0,222
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м			248 284		
Рыночная (справедливая) стоимость квартиры, руб.			9 608 605		
Рыночная (справедливая) стоимость квартиры, округленно, руб.			9 609 000		

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926, по состоянию на дату оценки, составляет:

9 609 000 руб.
(Девять миллионов шестьсот девять тысяч) руб.

10. Согласование результатов

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов, полученных в рамках различных подходов.

При оценке объектов недвижимости оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости: Отказ от применения затратного и доходного подходов представлен в разделе 9.4 настоящего отчета об оценке. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Таблица 12. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926	Не применялся	9 609 000	Не применялся

Таким образом, согласование результатов не требуется.

11. Итоговое заключение

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой жилое помещение (квартиру) общей площадью 38,7 кв.м., расположенное на 20 этаже по адресу: Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75, кадастровый номер: 77:04:0002011:6926, по состоянию на 30.03.2023 г., составляет:

9 609 000 руб.

(Девять миллионов шестьсот девять тысяч) руб.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

Оценщик



А.С. Гуркин

12. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 21.10.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ принят 25.10.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред);
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <https://www.cian.ru/>, <http://www.vrx.ru/>, <https://domclick.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

13. Список приложений

Приложение 1.	Копии материалов, использованных в процессе оценки
Приложение 2.	Копии материалов, предоставленных Заказчиком
Приложение 3.	Копии документов Исполнителя и Оценщика

Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки

Аналог №1: <https://www.cian.ru/sale/flat/283798906/>

1-комн. квартира, 34,8 м²
 Москва ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино Ферганская ул. 13К5 На карте
 Юго-Восточная - 3 мин. пешком Выхино - 13 мин. пешком
 Рязанский проспект - 22 мин. пешком

9 500 000 Р
 272 909 Р/м²
 Ипотека со ставкой 3,8%
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека
+7 915 286-17-13
 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан временной номер
 Пожалуйста, помните, что наши ого объявления на ЦИАН.Ипотека.е не являются офертой.
Специалист работает с 9:30 по 22:30.
 Напишите ему или позвоните в рабочее время.
 Написать

ЦИАН.ипотека
 Один запрос в 9 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 8,49%

Ульяна Тихонова
 ИРБ
 Еще 55 объектов

34,8 м² Общ. Жилая 18,3 м² Кухня 8 м² 14 из 14 Этаж 1995 Постройка

Фотографии (11) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показать объявление

К продаже предлагается однокомнатная квартира в состоянии евроремонта со всей необходимой мебелью и бытовой техникой. Оча выводит во двор.

Удобная функциональная Планировка: квартира: кухня 8 кв.м., просторная комната 16,3 кв.м., большая лоджия на комнату и кухню с панорамным видом, санузел совмещенный.

Дом 1995 года постройки. Новые лифты грузовой и пассажирский. Чистый ухоженный подъезд.

Удобная транспортная доступность в шаговой доступности находится 3 станции метро: Юго-Восточная, Выхино и Рязанский проспект.

1 взрослый собственник, ДКП более 5 лет в собственности, полная стоимость, без перепланировок, никто не зарегистрирован, ипотека возможна.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
 Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	10,3 м ²
Высота потолка	2,48 м
Санузел	1 совмещенный
Лоджия	1 лоджия

Открыть сайт

1-комн. квартира, 34,8 м²
 9 500 000 Р
 272 909 Р/м²
 Ипотека со ставкой 3,8%
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека
+7 915 286-17-13
 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан временной номер
 Пожалуйста, помните, что наши ого объявления на ЦИАН.Ипотека.е не являются офертой.
Специалист работает с 9:30 по 22:30.
 Напишите ему или позвоните в рабочее время.
 Написать

ЦИАН.ипотека
 Один запрос в 9 банков
 10 мину на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 8,49%

Ульяна Тихонова
 ИРБ
 Еще 55 объектов

ЖК Soul — старт продаж!
 Район: Аэропорт. Квартиры от 25 до 106,2 м².

Аналог №2: <https://www.cian.ru/sale/flat/285168502/>

1-комн. квартира, 37 м²
 Москва ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино Фертганская ул. 11К6 На карте
 Юго-Восточная - 6 мин. пешком Выхино - 10 мин. пешком
 Разанский проспект - 19 мин. пешком

9 000 000 Р
 243 243 м²
 Ипотека со скидкой 3,8%
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека
+7 916 634-06-81
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
 В объявлении указан временный номер.
 Пожалуйста, свяжитесь, что надлежит объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
ЦИАН.ИПОТЕКА
 Один запрос в 9 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 8,49%
 ID 13092714

37 м² Общая
15 м² Жилая
8 м² Кухня
7 из 14 Этаж

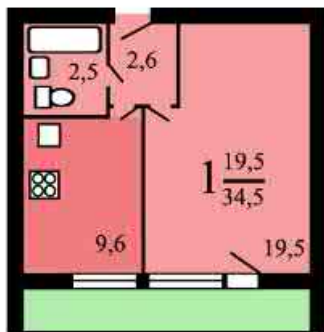
Продается 1-комнатная квартира, удачно расположенная, в пешей доступности от 2-х станций метро: Выхино и Юго-Восточная. Дом 1994 года постройки. Чистый подъезд. Вся инфраструктура района - школа, детский садик, магазины, поликлиника. Индивидуальный собственник. Свободная продажа, ДКП более 3-х лет

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 916 634-06-81
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
 В объявлении указан временный номер.

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
 Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	15 м ²
Санузлы	1 совмещенный
Балконы/лоджии	1 лоджия
Ремонт	Косметический
Вид из окна	Во двор



Площадь аналога принята равной 34,5 кв.м., без учета площади летних помещений согласно данным с сайта https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=75121

Аналог №3: <https://www.cian.ru/sale/flat/282492265/>

23 мая, 13:32 376 просмотров, 1 за сегодня


1-комн. квартира, 39,1 м²

Москва ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Академика Скрибина, 36К4 На карте

Кузьминки - 20 мин. пешком Развязный проспект - 4 мин. на транспорте

Юго-Восточная - 3 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



15 фото

39,1 м ² Общая	19 м ² Жилая	9 м ² Кухня	13 из 14 Этаж	1996 Построен
------------------------------	----------------------------	---------------------------	------------------	------------------

Фотографии (15) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

Предлагаю к Вашему вниманию просторную однокомнатную квартиру на 13 этаже 14-этажного дома серии П44 в спальный районе ЮВАО Кузьминки.
Общая площадь: 39,1 м².
Удобная планировка. Чистая и светлая квартира. Солнечная сторона.
Квадратная комната. Просторная прихожая. Большая кухня. Совмещенный санузел. Лоджия.

Плюс квартиры - относительно небольшая цена и огромный простор для фантазии дизайнера или самого владельца! Владея деньгами сегодня в эту квартиру - Вы приобретаете комфорт на несколько лет вперед! Оптимальное жилье для каждого независимо от возраста, профессии и привычек.

Чистый подъезд с консьержем. Ухоженная придомовая территория. Много парковочных мест. Новые лифты в доме.


Очень развитая инфраструктура. Во дворе школа и детский сад. Напротив дома парк. А так же рядом Зоологический музей, парк Двенадцати лулей, музей заповедника Кузьминки. В шаговой доступности много школ и дошкольных учреждений, больницы и поликлиники, магазины и супермаркеты, ФОК Кузьминки и все что необходимо для комфортной жизни.
Дом находится между двумя станциями метро Кузьминки и Юго-Восточная.

Свободная продажа. Без обременений. Никто не прописан. Полная сумма в ДКП. Собственность с 1996г. по ДКП.
Звоните. Уважаемые клиенты и коллеги!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 915 123-52-86

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан рабочий номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру



9 500 000 Р
242 967 Р/м²

Ипотека со скидкой 3,8%

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 123-52-86

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан рабочий номер

Пожалуйста, указать, что вынули это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после заявки

Специалист работает с 10:00 по 19:00.
Напишите ему или позвоните в рабочее время.

Агентство недвижимости
Авеню-Мск
Документы проверены

На ЦИАН 7 лет Объектов в работе 84

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 8,49%

23 мая, 13:32 376 просмотров, 1 за сегодня


1-комн. квартира, 39,1 м²

Москва ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Академика Скрибина, 36К4 На карте

Кузьминки - 20 мин. пешком Развязный проспект - 4 мин. на транспорте

Юго-Восточная - 3 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



15 фото

39,1 м ² Общая	19 м ² Жилая	9 м ² Кухня	13 из 14 Этаж	1996 Построен
------------------------------	----------------------------	---------------------------	------------------	------------------

Фотографии (15) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

Предлагаю к Вашему вниманию просторную однокомнатную квартиру на 13 этаже 14-этажного дома серии П44 в спальный районе ЮВАО Кузьминки.
Общая площадь: 39,1 м².
Удобная планировка. Чистая и светлая квартира. Солнечная сторона.
Квадратная комната. Просторная прихожая. Большая кухня. Совмещенный санузел. Лоджия.

Плюс квартиры - относительно небольшая цена и огромный простор для фантазии дизайнера или самого владельца! Владея деньгами сегодня в эту квартиру - Вы приобретаете комфорт на несколько лет вперед! Оптимальное жилье для каждого независимо от возраста, профессии и привычек.

Чистый подъезд с консьержем. Ухоженная придомовая территория. Много парковочных мест. Новые лифты в доме.


Очень развитая инфраструктура. Во дворе школа и детский сад. Напротив дома парк. А так же рядом Зоологический музей, парк Двенадцати лулей, музей заповедника Кузьминки. В шаговой доступности много школ и дошкольных учреждений, больницы и поликлиники, магазины и супермаркеты, ФОК Кузьминки и все что необходимо для комфортной жизни.
Дом находится между двумя станциями метро Кузьминки и Юго-Восточная.

Свободная продажа. Без обременений. Никто не прописан. Полная сумма в ДКП. Собственность с 1996г. по ДКП.
Звоните. Уважаемые клиенты и коллеги!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 915 123-52-86

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан рабочий номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру



9 500 000 Р
242 967 Р/м²

Ипотека со скидкой 3,8%

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 123-52-86

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан рабочий номер

Пожалуйста, указать, что вынули это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после заявки

Специалист работает с 10:00 по 19:00.
Напишите ему или позвоните в рабочее время.

Агентство недвижимости
Авеню-Мск
Документы проверены

На ЦИАН 7 лет Объектов в работе 84

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 8,49%

Аналог №4: <https://www.cian.ru/sale/flat/284793658/>

28 мая, 13:38 813 просмотров, 3 за сегодня

2-комн. квартира, 56,5 м²

Москва ЮВАО, р-н Кузьминки, Волгоградский просп., 128К1 На карте


Кузьминки: 15 мин. пешком Развязный проспект: 5 мин. на транспорте

Ожидая: 5 мин. на транспорте

В избранное

Планировка

30 фото



56,5 м² Общая 31,7 м² Жилая 10,6 м² Кухня 15 из 17 Этаж

Фотографии (31) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

В панельном доме серии П-44 к СВОБОДНОЙ продаже предлагается просторная 2-ух комнатная квартира (S: 56,5 м²) с ИЗОЛИРОВАННЫМИ комнатами.

Квартира имеет планировку – распашонка, включающая в себя кухню, 2 изолированные комнаты, раздельный санузел, функциональный коридор и балкон в одной из комнат.

Никаких перепланировок НЕ производилось.

Она с двух сторон выходит во двор.

В подвале декоративный консерж, новые лифты (1 пассажирский и 1 грузовой). Приятные соседи по этажу и в целом в подвале.

ВАЖНО!!! В квартире НЕТ ВАННОЙ, есть полноценная душевая кабина.

В ТУАЛ/ЕТЕ был выполнен полноценный РЕМОНТ.

Теплый пол везде, где плитка.

Вся мебель, что Вы видите на фотографиях остается в квартире.

- 2 взрослых собственника
- полная сумма в ДКП
- обременений нет
- задолженностей нет
- быстрый выход на сделку
- свободная продажа

Квартира под косметический ремонт!

Ключи на руках.

Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Открыть сайт в телефоне

Реклама. Рекомендуем АД ЭСБРА ОТН. ИПОТЕКА ОТН. ДОЛЖИТЕЛИ. Москва, м. Боровая, Захарова, д. 9, 3 этаж. Компания И ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СМАРТ-ЭИ» - Владельца и Поддерживающий ЛЕВУ. Лучшее предложение на рынке ИПОТЕКА. СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении прописан уровень цен.

Пожалуйста, указать, что вынули это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Ипотека со скидкой 3,8%

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 962 368-90-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении прописан уровень цен.

Пожалуйста, указать, что вынули это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ DOORS AGENCY MOSCOW

Документы проверены

ЦИАН ипотека

Один запрос в 9 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 8,49%

2-комн. квартира, 56,5 м² В избранное

Хорошая цена Ключи на ЦИАН Скидки-договор Свободная продажа

14 200 000 Р

251 327 Р/м²

Ипотека со скидкой 3,8%

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 962 368-90-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении прописан уровень цен.

Пожалуйста, указать, что вынули это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ DOORS AGENCY MOSCOW

Документы проверены

ЦИАН ипотека

Один запрос в 9 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 8,49%

Квартiry в мкр. "Самолет" г. Краснодар.

Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.02.2023, поступившего на рассмотрение 15.02.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 5
15.02.2023г. № КУВИ/999/2023-183488	77:04:0002011:6926
Кадастровый номер:	77:04:0002011
Номер кадастрового квартала:	25.05.2012
Дата присвоения кадастрового номера:	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 75 24.04.1997 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 2-1686472
Местоположение:	Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75
Площадь:	38,7
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 20
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	5478310,47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002011:1092
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ЗП М.П. Бюджетное федеральное учреждение государственной регистрации прав	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 2

Помещение			
в/д объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2023г. № КУВН-999/2023-183488			
Кадастровый номер: 77:04:0002011:6926			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получатель выписки:	Родонов Дмитрий Сергеевич		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРГЕЕВО СЕРГЕЕВЛАЕ ЭП
 М.П.

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦЫЛЫ, ФАМИЛИЯ

БУДУЩАЯ АДРЕСНАЯ ЗАПИСЬ
 ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОЛЖНОСТИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2023г. № КУВН-999/2023-183-488			
Кадастровый номер: 77:04:0002011:0926			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывающий ипсовый инвестиционный фонд недвижимости "Тополь"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-03/113/2014-633 24.11.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 24.11.2014 00:00:00 77-77-03/113/2014-633 Срок действия с 24.11.2014 28.07.2024г. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альва-Финанс", ИНН: 7725794226 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 26.08.2010 Изменения в правила доверительного управления, № 1, выдан 20.10.2009 Правила доверительного управления, выдан 28.07.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного Управления, № 2, выдан 18.02.2010 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 31.01.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом, № 5, выдан 14.06.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом, № 6, выдан 15.11.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом, № 7, выдан 06.03.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом, № 8, выдан 26.02.2014
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		ИННОВИЛЫ, ФАМИЛИЯ	



 СВЕДЕНИЯ О СЕРВИСАХ ЭП
 М.П. Управляющая компания "Альва-Финанс"
 БУДУЩЕЕ ПЕРСОНАЛЬНО-КОРПОРАТИВНО-ЮРИДИЧЕСКОЕ ПРАВО
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Помещение	
в/д объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
15.02.2023г. № КУВН-999/2023-183488	
Кадастровый номер: 77:04-0002011-6926	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом. № 9, выдан 22.05.2014
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления фондом. № 10, выдан 06.11.2014
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права, требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
 М.П.


ИННЦЫЛОВА, ФАМШИНА

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Федеральное государственное учреждение
 «Федеральный центр оценки недвижимости»
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 5	
15.02.2023г. № КУВИ-999/2023-183488	
Кадастровый номер: 77:04:0002011:6926	
Номер этажа (этажей): 20	
 <p>20 ЭТАЖ (Самаркандский бульвар,кварт. 137А к1)</p>	
Масштаб 1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕТЛЕНА СЕРГЕЕВНА ЗИ М.П.	
БУХГАЛТЕРСКАЯ СЛУЖБА КОМПАНИИ «ЮРДИС»	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНШИЛОВА, ФАМШИНА	



Помещение

Дата обновления информации: 26.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:04:0002011:6926
Дата присвоения кадастрового номера	25.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, Выхино-Жулебино, б-р. Самаркандский Квартал 137а, корп. 1, кв. 75
Площадь, кв.м	38.7
Назначение	Жилое
Этаж	20

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5478310.47
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	29.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	2-1686472
Инвентарный номер	75

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77-77-03/113/2014-633 от 24.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 77-77-03/113/2014-633 от 24.11.2014

Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ГУРКИН

Андрей Сергеевич

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
**НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный
университет "Синергия"**

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400404269

Решением от

06 февраля 2015

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Документ о квалификации

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер

050026

Города

Москва

Дата выдачи

06 февраля 2015





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.11.2018 г.

№ 1614

**Гуркин
Андрей Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 19.03.2015 г.

Реестровый номер 1614

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000568

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



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 МНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-009232/23

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009232/23 от 01.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гуркин Андрей Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2023 г. по «11» марта 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №60/23 от 27.01.2023г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Гуркин Андрей Сергеевич

(Гуркин А.С.)
«01» марта 2023г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7726178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-009130/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-009130/22 от 23.12.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценочная компания «Юрдис»

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №9, ком. №3, офис 1703

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей

ФРАНШИЗА: Не установлена

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «17» января 2023 г. по «16» января 2024 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;
- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №140/22 от 14.02.2022г.

(подпись) М.П.
«23» декабря 2022г.
(Кривошеев В.А.)

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«23» декабря 2022г.
(Терешонок А.Г.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022655-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Гуркину Андрею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

