

УТВЕРЖДАЮ:**Генеральный директор****ООО «Оценочная компания «Юрдис»**

/Терешонок А.Г./

Отчет № 0989/09/2022

об оценке жилого помещения (квартиры), общей площадью 38,7 кв.м, расположенного на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926

Период проведения оценки:	04.10.2022 г. – 10.10.2022 г.
Дата составления Отчета:	10.10.2022 г.
Дата определения стоимости:	10.10.2022 г.
Номер договора:	Заявка №2-ТОП от 04.10.2022 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, 2022 г.

Сопроводительное письмо

Генеральному директору
ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Хардину Е.А.

Уважаемый Антон Евгеньевич!

В соответствии с Заявкой на оценку №2-ТОП от 04.10.2022 г. к Договору №1-ТОП/2022 об оценке имущества составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 21 июля 2022 года, специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости права собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926.

Оценка рыночной стоимости права собственности на объект оценки была произведена по состоянию на 10.10.2022 г.

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»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

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 итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 10.10.2022 г., составляет:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость
Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926	9 615 000 руб. (Девять миллионов шестьсот пятнадцать 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. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
5.1. ЗАКАЗЧИК	11
5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ.....	11
5.3. ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ	12
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	16
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
6.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
6.7. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
8.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
8.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	23
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	25
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	26
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ.....	34
9.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	34
9.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
9.3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	34
9.3.1. Затратный подход	34
9.3.2. Сравнительный подход	35
9.3.3. Доходный подход	35
9.3.4. Согласование результатов.....	36
9.4. ВЫБОР ПОДХОДА	36

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
10.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	38
10.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	38
10.3. ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	40
10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА...	43
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	45
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАНЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	47
14. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	48
Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки	49
Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком.....	53
Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика	59

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Заявка на оценку №2-ТОП от 04.10.2022 г. к Договору №1-ТОП/2022 об оценке имущества составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 21 июля 2022 года, между Заказчиком – ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь», в лице Генерального директора Хардина Антона Евгеньевича, действующего на основании Устава 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 право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. *Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы*

Наименование показателя	Значение показателя
Дата составления Отчета	10.10.2022 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 0989/09/2022
Определяемый вид стоимости	Справедливая (рыночная)
Дата определения стоимости	10.10.2022 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) 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: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 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: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926
Адрес объекта	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правоустанавливающие/Правоподтверждающие документы	Представлены в п. 6.1. и приложении 2 настоящего Отчета
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Обременения прав	Общая долевая собственность, Доверительное управление ²
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.

² Источник информации: Выписка из ЕГРН № 77/100/336/2017-2909 от 28.04.2017 г.

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

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926	Не применялся	9 615 000	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 справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 10.10.2022 г., составляет:

Таблица 4. *Итоговая рыночная стоимость объекта оценки*

Наименование	Рыночная стоимость
Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926	9 615 000 руб. (Девять миллионов шестьсот пятнадцать 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	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Объект оценки	Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 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: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики в соответствии с документами, предоставленными заказчиком.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Право на объект оценки	Право собственности
Наличие ограничений, обременений	Общая долевая собственность, Доверительное управление ³
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
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»
Дата определения стоимости Объекта оценки	По состоянию на 10.10.2022 г.
Дополнительные результаты оценки расчетной величины (если требуются)	Не требуется определять
Необходимость приведения возможных границ интервала стоимости	Не требуется указывать
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">– Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными.– Объект оценки не обладает скрытыми дефектами.– Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными.– Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре.– Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.– Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.– Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.– Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.– В процессе оказания Услуг могут быть определены дополнительные допущения и ограничения.

³ Источник информации: Выписка из ЕГРН № 77/100/336/2017-2909 от 28.04.2017 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	<p>– Перечень прочих допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведен в разделе «4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчета об оценке</p>
Требования к отчету об оценке:	<p>Отчет должен соответствовать требованиям: Федерального закона об оценочной деятельности (№135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции), Федеральным Стандартам Оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">– ФСО №1 от 20 мая 2015 года № 297– ФСО №2 от 20 мая 2015 года № 298– ФСО №3 от 20 мая 2015 года № 299– ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611– стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.

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. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

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

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулирующей организацией, 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

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения⁴.

⁴ ФСО № 7 п. 30.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Выводы оценщика о стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в Отчете допущениями.

- Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.

- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена 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 стоимости.

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации.

- 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 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.

- 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.

- Осмотр объекта оценки не производился, из-за отсутствия доступа к объекту. Состояние внутренней отделки квартиры принято на основании предоставленных данных от Заказчика – современный, не требуется ремонт, поэтажный план и экспликация не предоставлены, принято допущение, что санузел – раздельный, имеется, балкон

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

5.1. Заказчик

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Заказчик	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая Компания «Альва-Финанс» (ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»)
Реквизиты Заказчика	ИНН/КПП: 7725794226 / 772201001 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2, офис 508. ОГРН: 1137746502706 дата присвоения ОГРН: 13.06.2013 г.

5.2. Исполнитель

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

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. 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»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	1238,745, г. Москва, 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» № 022-073-007975/21 от 27.12.2021 г., срок действия договора с 17 января 2022 г. по 16 января 2023 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 7. 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 НП «СРО «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.11.2018 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 квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022655-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована. Страховая компания ООО «Абсолют страхование» №022-073-008066/22 от 01.03.2022 г., срок действия – с 12.03.2022 г. по 11.03.2023 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Местоположения оценщика	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703
Контактная информация:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №I, ком. №3, офис 1703, тел.: +7 (499) 110 52 52, электронная почта: info@urdis.ru

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

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.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

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 8. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН № 77/100/336/2017-2909 от 28.04.2017 г.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, визуального осмотра объекта оценки и 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 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Адрес объекта	г. Москва, Самаркандский бульвар, 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 10 мин. пешком, 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.

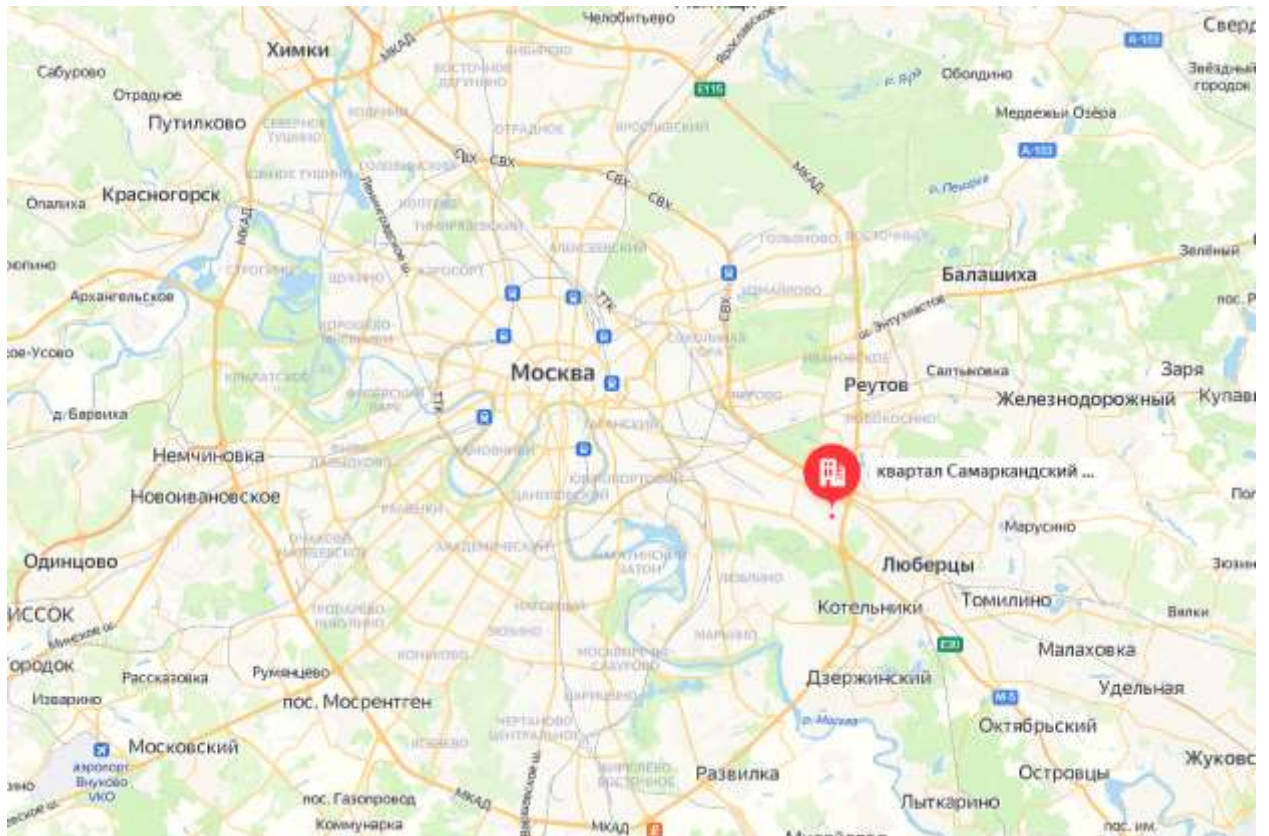


рис. 6.1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы и Московской области

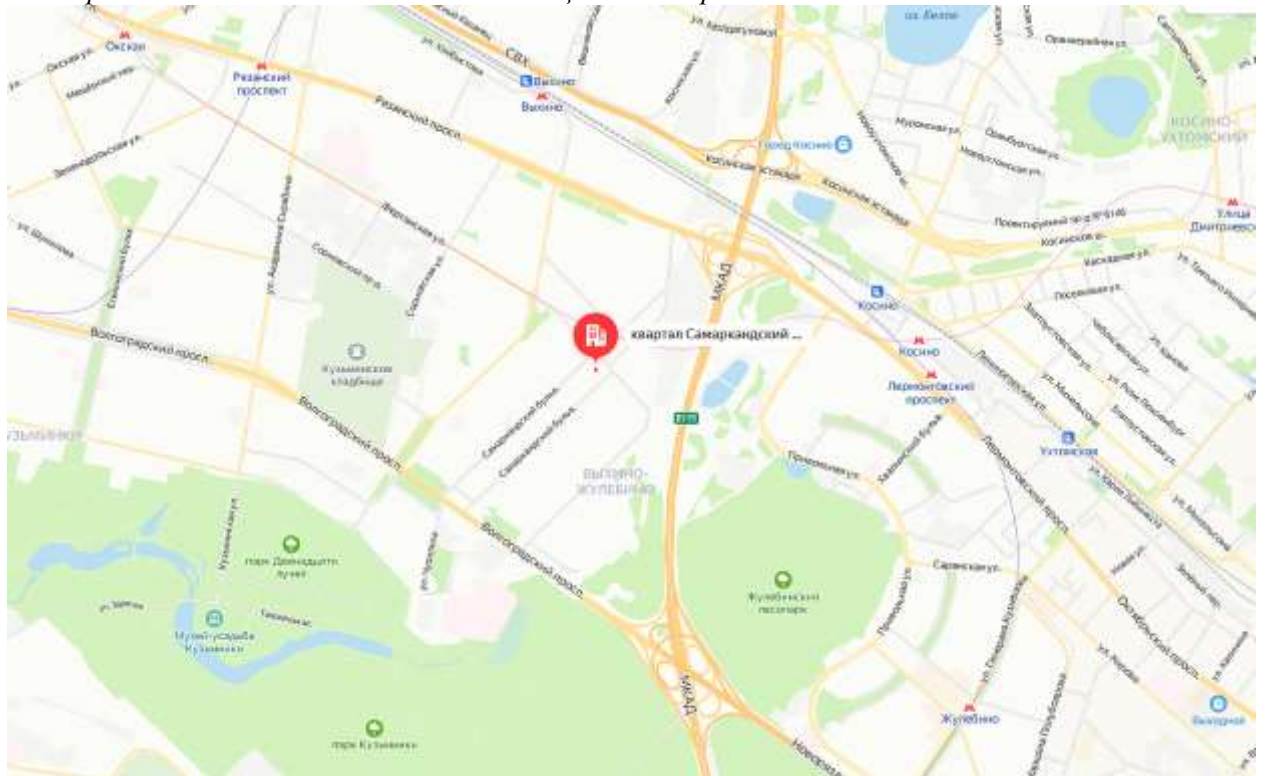


рис. 6.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

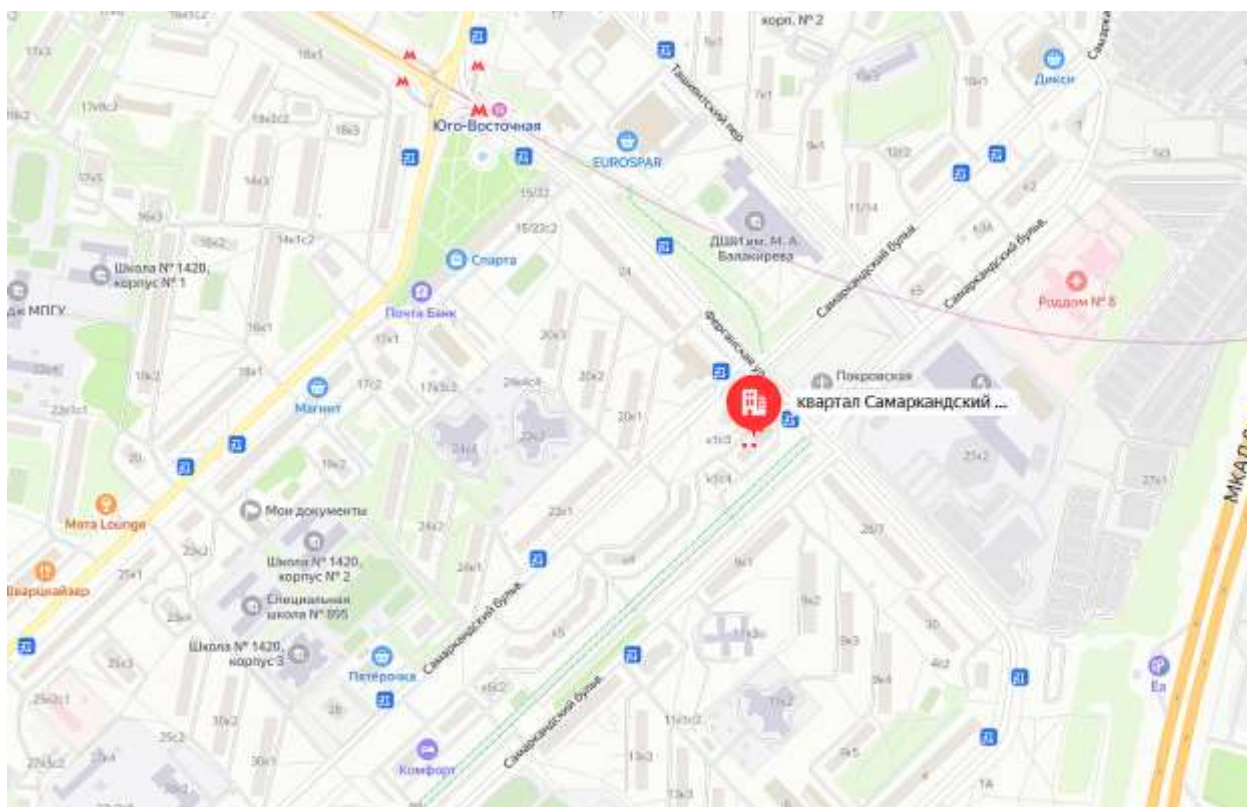


рис. 6.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

Таблица 10. Характеристика объекта оценки⁵

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.:	Нет данных
Жилая площадь квартиры, кв.м.:	Нет данных
Число комнат в квартире:	1 (типовая планировка для квартир подобного класса)
Площадь кухни, кв. м:	Нет данных
Санузел:	Раздельный (Типичная планировка для квартир дома, расположения объект оценки)
Балкон/Лоджия	Есть (Типичная планировка для квартир дома, расположения объект оценки)
Этаж:	20
План квартиры и экспликация:	Не представлен
Наличие перепланировки/переоборудования	Не выявлялась (осмотр не проводился из-за отсутствия доступа к объекту)
Отделка:	Современный (согласно сведениям Заказчика)
Техническое состояние⁶:	Объект оценки 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 оценки⁷:	
Тип дома:	Многоквартирный дом (КОПЭ)

⁵ Источник: Визуальный осмотр и предоставленные документы Заказчиком

⁶ <https://stroi.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek>

⁷ По данным Технического паспорта помещения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Показатель	Значение
Дата ввода в эксплуатацию:	1997
Этажность дома:	22
Материал стен:	Панельный
Материал перекрытий:	Железобетонные плиты
Материал перегородок:	Нет данных
Фундамент:	Ленточный
Группа капитальности:	II
Фасад дома:	Среднее состояние
Наличие лифта:	Есть
Наличие домофона:	Есть
Наличие консьержа:	Нет данных
Наличие видеонаблюдения:	Нет данных
Инженерные коммуникации	
отопление	Центральное
водоснабжение	Центральное
горячее водоснабжение	Центральное
канализация	Центральная
электроснабжение	Центральное
газоснабжение	Центральное
тип кухонной плиты	Электрическая (предусмотрена к установке)
Физический износ ⁸ :	20%
Состояние подъезда:	Нет данных
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 стоимости земельного участка не производится
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:	Не выявлены
Комментарии к фотографиям:	-

6.3. Фотоматериалы

	
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, а также на основании визуального осмотра было выявлено, что объект оценки (право собственности на жилое помещение (квартиру),

⁸ 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.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, 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 документах⁹, 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 право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 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: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь»

Право собственности на объект оценки подтверждает: Выписка из ЕГРН № 77/100/336/2017-2909 от 28.04.2017 г.

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.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов¹⁰, оценщиком была получена следующая информация об обременении: Общая долевая собственность, доверительное управление.

6.7. Краткая характеристика местоположения объекта оценки¹¹

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

⁹ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

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

¹¹ Источники информации <https://ru.wikipedia.org/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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.

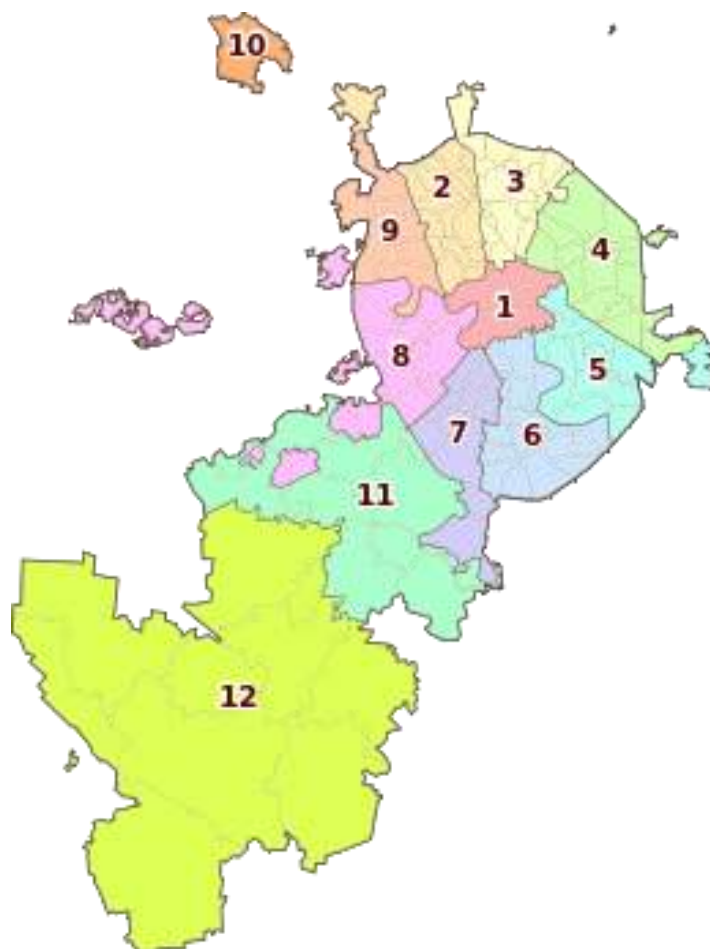
Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

- 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.



- 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 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.

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Картина текущей ситуации в российской экономике. Июнь 2022 года¹²

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в месячном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

¹² <https://www.economy.gov.ru/material/file/7d5070f1a58a5b2eeab6464865f0ad4e/20220601.pdf>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность														
ВВП ¹	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-8,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,8	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России

²Данные за январь-май 2022 г.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оценке подлежит право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926.

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки (Право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, 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 документах¹³, 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.

¹³ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки¹⁴

Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам августа 2022 года.

Квартиры дешевеют уже четыре месяца подряд

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Авг 22	Июл 22
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	259 562	-1,1%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	4 286	-5,6%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	4 211	-5,7%

После некоторого замедления темпов снижения цен на жилье в июле по итогам августа падение стоимости московского метра вновь ускорилось. В целом за четыре месяца квартиры в Москве подешевели в среднем на 4,5% - в объявлениях. Цены реальных сделок сократились куда более существенно.

По данным аналитического центра www.irn.ru, по итогам августа средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья Москвы составила 259 600 руб. То есть за месяц метр потерял в цене 1,1%. Таким образом, в августе темпы снижения цен были выше, чем в июле, когда кв. м подешевел на 0,7%, но ниже, чем в июне – тогда цены упали на 2,2%.

Как и в предыдущие месяцы, в «старой» Москве опережающими темпами дешевеют недорогие сегменты, динамика стоимости которых указывает направление движения рынка. Если стоимость панельных типов домов снизилась на 1-1,8%, то дорогой монолит-кирпич показал лишь символический минус (-0,1%). В целом индекс дорогого жилья потерял в два раза меньше, чем индекс дешевого: 0,8% против 1,7%.

О причинах псевдоустойчивости цен на высокобюджетное жилье IRN.RU не раз писал - она объясняется более длительными сроками экспозиции дорогих квартир. В результате цены на такую недвижимость падают медленнее, но зато дольше.

Что касается динамики цен по районам «старой» Москвы, то она пока не демонстрирует какой-либо четкой системы – перегрет и переоценен весь рынок, дорогие и демократичные локации присутствуют как среди лидеров, так и среди аутсайдеров географического рейтинга.

<u>Цены на жильё по типам домов</u> (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Авг 22	Июл 22
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		227 920	-1,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		232 022	-1,1%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		243 862	-1,8%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		262 924	-1,0%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		280 181	-1,5%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		267 157	-0,1%
Итого:			
Все панельные и блочные дома		234 601	-1,3%
Все монолитные и кирпичные дома		270 087	-0,9%

¹⁴ Источник информации: <https://www.irn.ru/index/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Авг 22	Июл 22
	Однокомнатные квартиры				259 777
Двухкомнатные квартиры				255 106	-0,9%
Трёхкомнатные квартиры				248 419	-1,4%
Многокомнатные квартиры				268 634	-1,4%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Авг 22	Июл 22
	Центральный округ				409 289
Юго-Западный округ				292 718	-0,9%
Западный округ				286 212	-2,1%
Северо-Западный округ				267 242	-1,7%
Северный округ				255 243	-1,0%
Южный округ				236 101	-1,7%
Северо-Восточный округ				233 509	-1,4%
Восточный округ				230 474	-1,1%
Юго-Восточный округ				223 329	-1,4%
Все районы старой Москвы за МКАД				208 892	+0,2%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Авг 22	Июл 22
	Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				363 080
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир				191 258	-1,7%
<u>Индекс расслоения</u> Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"				1,90	+0,9%







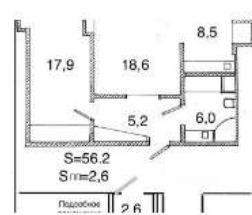



Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Авг 22	Июл 22
	<u>Индекс ценового ожидания</u> Темп изменения цен на жильё	-1,1 %/мес.
<u>Индекс доходности жилья</u> Сравнение жилья с банковским депозитом	1,5 б. деп.	-0,4 б. д.

Средняя стоимость старомосковского метра падает уже четыре месяца подряд. С мая цены предложения сократились на 4,5%, а средняя величина торга на вторичном рынке достигла уже 15%. Одновременно растёт объём предложения: по оценке www.irn.ru, только за август число квартир в экспозиции на вторичном рынке московского региона увеличилось на 20-25% относительно июля, достигнув рекордного уровня за последние годы. При этом, несмотря на удешевление ипотеки, спрос на жильё остается примерно на 40% ниже, чем в прошлом году. Такой баланс спроса и предложения не позволяет надеяться на резкую активизацию рынка осенью, с началом делового сезона. Поэтому, скорее всего, в октябре-ноябре, когда продавцы поймут, что в сентябре чуда не произошло, темпы падения цен ускорятся.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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».

	ЕДИНСТВЕННЫЙ владелец! Дом 1998г. 2-комн. кв., 53,6 м ² , 12/14 этаж Юго-Восточная • 7 минут пешком Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Юго-Восточный во, Самаркандский Бульвар 134А кв-л. к2 12 950 000 Р 241 604 Р/м ² Предлагаем Вашему вниманию светлую, просторную двухкомнатную квартиру в тихом, зеленом районе Москвы! Теплый дом 1998 года постройки, серия П 3-1/16. Произведен кап ремонт фасада и мест общего пользования, в 2023г. будут заменены лифты. Станция метро Юго-Восточная в 7 минутах прогулочным шагом, Выхино в 18 минутах. Остановки общественного транспорта в 100 метрах от дома! В квартире за...	 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АльтернативА Московский офис Документы проверены +7 916 006-37... Написать
	1-комн. кв., 38,4 м², 7/16 этаж Выхино • 5 минут пешком Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Выхино, Сормовская улица, 3К4 8 300 000 Р 216 146 Р/м ² Id 1562. Продается 1-х комнатная квартира улучшенной планировки в районе с богатой развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью 5 минут до метро !!! замечательные соседи сделан ремонт, в квартире остается вся мебель. Тихий двор, удаленный от дорог. Рядом в пешей доступности детские сады, школы, взрослая и детская поликлиники, станция скорой помощи, детские и спортивные площадки, фитнес-центр, торговые центры, фермерский рынок, вокруг - магазины...	 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ I-deal Документы проверены +7 966 058-35... Написать
	1-комн. кв., 34,6 м², 8/16 этаж Хорошая цена Юго-Восточная • 3 минуты на транспорте Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Ферганский проезд, 7К3 8 250 000 Р 238 439 Р/м ² ОДИН СОЮЗСТВЕННИК, БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЯ. Полная сумма в ДКП. Продается 1 комнатная квартира в прекрасном зеленом районе с видом на парк . Квартира расположена на 8 этаже и из окон открывается чудесный вид на парк и свежий воздух без шума Вам гарантирован. В квартире большая лоджия которая...	 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Азбука Жилья Документы проверены +7 985 432-52... Написать
	2-комн. кв., 56 м², 16/16 этаж Хорошая цена Только на Циан Рязанский проспект • 11 минут пешком Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Рязанский проспект, Рязанский проспект, 64К2 15 200 000 Р 271 429 Р/м ² Продается просторная двухкомнатная квартира по адресу Рязанский пр 64 кор 2 на 16 этаже, 53,8 м (по факту 56,2 кв м) с дизайнерским ремонтом, гостиная разделена на кухню и зону отдыха, 2 кондиционера, окна на юг во двор, просторный холл на 4 квартиры 45 кв с индивидуальным подсобным помещением,...	 РИЕЛТОР Наталья Терновая Документы проверены +7 968 468-32... Написать
	2-комн. кв., 54,7 м², 4/16 этаж Только на Циан Рязанский проспект • 11 минут пешком Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Рязанский проспект, Рязанский проспект, 64К2 15 000 000 Р 274 223 Р/м ² Квартира в собственности с 2018 года, ремонт косметический. Полы линолеум, потолки натяжные, окна пластик, Комнаты 16,7, 12,3.	 СОВЛАДЕЛЕЦ ID 17647518 +7 966 331-18... Написать

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»



2-комн. кв., 54,2 м², 2/16 этаж

Хорошая цена

М Рязанский проспект · 11 минут пешком
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Рязанский проспект, Рязанский проспект, 64К2

13 500 000 ₽

249 077 ₽/м²

Предлагается к продаже двухкомнатная квартира 54,2 м в 7 минутах пешком от м.Рязанский проспект. ПРО дом- Дом расположен на 2-й линии домов от Рязанского проспекта в зеленой зоне с огромным двором и парковкой для личного транспорта (см фото), шума от шоссе нет совсем, окна квартиры расположены на...

3 недели назад



ID 87923985

+7 966 368-20-...

Написать



2-комн. кв., 55 м², 6/14 этаж

Хорошая цена

М Юго-Восточная · 12 минут пешком
Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, м. Юго-Восточная, Самаркандский Бульвар 137А кв-л, к11

13 650 000 ₽

248 182 ₽/м²

Вашему вниманию предлагается очень хорошая квартира с ремонтом. Встроенная кухня с техникой входит в стоимость. Все окна квартиры выходят во двор. Установлены кондиционеры. Мебель находящаяся в квартире остается по договоренности. Комнаты изолированные. Балкон из большой комнаты. Хорошие...

2 недели назад



РИЕЛТОР

ID 26950376

+7 967 003-39-...

Написать



1-к. квартира, 33 м²,
4/9 эт.

8 500 000 ₽

Москва, Ташкентская улица,
16к1

● Юго-Восточная 🚶 до 5 мин.

1 день назад



1-к. квартира, 33 м²,
8/9 эт.

8 000 000 ₽

Москва, Ферганский проезд,
7к3

● Юго-Восточная 🚶 16-20 ...

12 дней назад



1-к. квартира, 31,7 м²,
3/9 эт.

8 200 000 ₽

Москва, Ферганская улица, 30

● Юго-Восточная 🚶 6-10 мин.

21 день назад



1-к. квартира, 34,7 м²,
5/16 эт.

8 200 000 ₽

Москва, Ферганский проезд,
11к1

● Юго-Восточная 🚶 16-20 ...

11 дней назад



1-к. квартира, 34,6 м²,
8/16 эт.

8 250 000 ₽

Москва, Ферганский проезд,
7к5

● Юго-Восточная 🚶 16-20 ...

5 дней назад



1-к. квартира, 33 м²,
8/9 эт.

8 300 000 ₽

Москва, Ферганский проезд,
7к3

● Юго-Восточная 🚶 16-20 ...

27 дней назад



Таким образом, для оцениваемого объекта, в сегменте рынка, к которому он принадлежит цена за кв.м. варьируется от 216 100 руб./кв.м. до 274 200 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:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- 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 требования понимается разница между ценой объекта при наличии права требования, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,06
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,85	1,00	0,90
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,94	1,11	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

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

Внутреннего пользования и принятия управленческих решений 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 внутреннего пользования и принятия управленческих решений объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора «тип цены¹⁵» 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

¹⁵ Источник информации: <http://shakay-realty.ru/typy-prodazh/#ixzz4Csw5JToq>

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%¹⁶.

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.

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.

¹⁶ <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](https://statrielt.ru), 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	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,84	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2840-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2022>

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.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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.

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, мин/пешком	аналог					
	до 5	5-10	10-15	15-30	30-60	60-90
до 5	1,00	1,07	1,12	1,17	1,24	1,29
5-10	0,93	1,00	1,04	1,09	1,15	1,20
10-15	0,89	0,96	1,00	1,05	1,11	1,15
15-30	0,85	0,92	0,95	1,00	1,06	1,10
30-60	0,81	0,87	0,90	0,94	1,00	1,04
60-90	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

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	1,06	1,05	1,07

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 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.

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	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Физические характеристики.

Корректировка на общую площадь.

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

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье							
Площадь, кв. м.		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,21	1,30	1,38	1,46	1,50
	30-50	0,83	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,77	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,72	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,68	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,67	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

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. Поэтому квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних этажах.

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Существенным фактором при определении рыночной 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.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,95	0,98	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,92	0,97	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,10	1,08
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2852-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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.

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Корректировка на тип санузла

При проведении оценки и определении рыночной стоимости квартиры, особое 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).

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,84	0,92	0,87

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2855-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Корректировка на наличие/отсутствие мебели и техники.

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

№	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	1,04	1,02

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2588-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otсутствие-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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

9.1. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

9.2. 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.

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

9.3. Методология оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

9.3.1. 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).

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- 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.

9.3.2. 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.

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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.

9.3.4. Согласование результатов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построении 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.

9.4. 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 стоимости всего здания в целом может привести к существенным искажениям стоимости.

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 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 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.

10. Определение справедливой (рыночной) 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 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 право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926. Характеристика объекта оценки приведена в разделе 6 настоящего Отчета об оценке.

10.1. 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.

10.2. 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 11. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	Жилое помещение (квартира)
Вид права на помещения	Право собственности
Местоположение	г. Москва
Условия финансирования	Рыночные
Условия платежа	Платеж денежными средствами
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 г. Москва. 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 12. Краткая характеристика объектов-аналогов¹⁷

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	Альтернатива	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка					
Дата предложения	10.10.2022	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
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Местоположение объекта					
Местоположение/ Адрес объекта	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75	г. Москва, Ферганский пр-зд, д. 7, корп. 3	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 11	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 134а, корп. 2	г. Москва, Ферганский пр-зд, д. 9, корп. 1
Местонахождение в пределах города					
Близость к остановкам общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта
Наличие огороженной территории	Придомовая территория не огорожена	Придомовая территория не огорожена	Придомовая территория не огорожена	Придомовая территория не огорожена	Придомовая территория не огорожена
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
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	2-комнатная	2-комнатная	1-комнатная
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м:	38,70	33,00	55,00	53,60	37,90

¹⁷ 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
Этаж расположения / Этажность дома	20/22	8/9	6/14	12/14	10/16
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Внутренняя отделка	Современный	Требуется косметического ремонта	Современный	Современный	Современный
Тип санузла	Раздельный санузел	Совмещенный санузел	Раздельный санузел	Раздельный санузел	Совмещенный санузел
Продажа с мебелью и техникой	Нет	Нет	Да	Нет	Нет
Цена предложения		8 300 000	13 650 000	12 950 000	9 500 000
Цена предложения руб./кв.м		251 515	248 182	241 604	250 660
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k._kvartira_33m_89et._2511247945	https://www.cian.ru/sale/flat/277260174/	https://www.cian.ru/sale/flat/272476695/	https://www.cian.ru/sale/flat/274500348/

10.3. 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

Сделки купли-продажи 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 сделки 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, таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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.

Применена корректировка (+5%) к объекту – аналогу №2, имеющему альтернативный статус.

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. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, переданные ранее от продавца к покупателю в момент «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц.

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

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 в г. Москве и Московской области является удаленность объекта от остановок общественного транспорта.

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 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.

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.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Согласно рекомендации в рамках данного отчета была применена корректировка была на общую площадь квартиры.

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.

Оценщик применил корректировку (+7%) к объектам – аналогам №2 и №3.

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.

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

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.

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.

Оценщик применил корректировку (4 403 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.

Оценщик применил корректировку (+2%) к объектам – аналогам №1 и №4.

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.

Оценщик применил корректировку (-2%) к объекту – аналогу №2.

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:

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

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв.м		251 515	248 182	241 604	250 660
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		251 515	248 182	241 604	250 660
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		251 515	248 182	241 604	250 660
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Альтернатива	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка, %		0	5	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		251 515	260 591	241 604	250 660
Условия рынка					
Дата предложения	10.10.2022	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		251 515	260 591	241 604	250 660
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-5	-5	-5	-5
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		238 939	247 561	229 524	238 127
Местоположение					
Местоположение/Адрес объекта	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75	г. Москва, Ферганский пр-зд, д. 7, корп. 3	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 11	г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 134а, корп. 2	г. Москва, Ферганский пр-зд, д. 9, корп. 1
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		238 939	247 561	229 524	238 127
Близость к остановкам общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		238 939	247 561	229 524	238 127
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		238 939	247 561	229 524	238 127
Количество комнат	1-комнатная	1-комнатная	2-комнатная	2-комнатная	1-комнатная
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		238 939	247 561	229 524	238 127
Физические характеристики					

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Общая площадь, кв.м:	38,7	33	55	53,6	37,9
Корректировка, %		0	7	7	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		238 939	264 891	245 591	238 127
Этаж расположения/Этажность дома	20/22	8/9	6/14	12/14	10/16
Корректировка, %		0,00	0	0	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		238 939	264 891	245 591	238 127
Наличие балкона или лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		238 939	264 891	245 591	238 127
Внутренняя отделка	Современный	Требуется косметического ремонта	Современный	Современный	Современный
Корректировка, руб./кв.м		4 403	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		243 342	264 891	245 591	238 127
Тип санузла	Раздельный санузел	Совмещенный санузел	Раздельный санузел	Раздельный санузел	Совмещенный санузел
Корректировка, %		2	0	0	2
Скорректированная стоимость, руб. кв.м		248 209	264 891	245 591	242 889
Продажа с мебелью и техникой	Нет	Нет	Да	Нет	Нет
Корректировка, %		0	-2	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		248 209	259 593	245 591	242 889
Весовые коэффициенты		0,242	0,212	0,273	0,273
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м			248 459		
Рыночная стоимость квартиры, руб.			9 615 361		
Рыночная стоимость квартиры, округленно, руб.			9 615 000		

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что справедлива (рыночная) стоимость объекта оценки, представляющего собой право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926, по состоянию на дату оценки, составляет:

9 615 000 руб.

(Девять миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) руб.

11. 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 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 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Право собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926	Не применялся	9 615 000	Не применялся

Таким образом, согласование результатов не требуется.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что справедлива (рыночная) стоимость объекта оценки, права собственности на жилое помещение (квартиру), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926, по состоянию на 10.10.2022 г., составляет:

9 615 000 руб.

(Девять миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

12. Итоговое заключение

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 10.10.2022 г., составляет:

Таблица 15. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость
Жилое помещение (квартира), общей площадью 38,7 кв.м, расположенное на 20 этаже по адресу: г. Москва, Самаркандский бульвар, квартал 137а, корп. 1, кв.75, с кадастровым номером: 77:04:0002011:6926	9 615 000 руб. (Девять миллионов шестьсот пятнадцать 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.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015г., №298 от 20.05.2015г., № 299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014 г., соответственно.

Оценщик



А.С. Гуркин

13. 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 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 10.09.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- 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.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 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.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.

14. 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.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_33m_89et_2511247945

Москва · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 1-комнатные

1-к. квартира, 33 м², 8/9 эт.

8 300 000 ₽

251 515 ₽ за м²
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 958 709-42-63

Написать сообщение

Лариса Дикусарова (Пазий)

Риелтор
На Авито с июля 2021
Завершено 8 объявлений



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Рыночная цена

Похожие продаются за столько же



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 33 м²
Площадь кухни: 6.5 м²
Жилая площадь: 19 м²
Этаж: 8 из 9

Санузел: совмещенный
Окна: во двор
Ремонт: евро
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_33m_89et_2511247945

Описание

Продается квартира с отличным ремонтом. В квартире произведена замена всех коммуникаций. Дом расположен вдали от дорог, во дворе школа, детский сад, рядом множество магазинов. Дом после капитального ремонта, чистый подъезд. В ДКП полная стоимость. Свободная продажа.

8 300 000 ₽

251 515 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 958 709-42-63

Написать сообщение

Лариса Дикусарова (Пазий)

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_33m_89et_2511247945

№ 2511247945 · 13 сентября в 20:57 · 39 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

8 300 000 ₽

251 515 ₽ за м²

Похожие объявления

https://www.cian.ru/sale/flat/277260174/


24 сен, 20:52 577 просмотров, 5 за сегодня

2-комн. квартира, 55 м²

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Самаркандский Бульвар 137А квартал, к11 [На карте](#)

🚶 Юго-Восточная - 12 мин. пешком
🚇 Выхино - 6 мин. на транспорте
🚇 Лермонтовский проспект - 5 мин. на транспорте

[❤ В избранное](#)
[📄](#)
[🔍](#)
[📍](#)
[📷](#)
[🔒](#)



29 фото

55 м ² Общая	33 м ² Жилая	9 м ² Кухня	6 из 14 Этаж	1996 Построен
----------------------------	----------------------------	---------------------------	-----------------	------------------

Вашему вниманию предлагается очень хорошая квартира с ремонтом. Встроенная кухня с техникой входит в стоимость. Все окна квартиры выходят во двор. Установлены кондиционеры. Мебель находящееся в квартире остается по договоренности. Комнаты изолированные. Балкон из большой комнаты. Хорошие соседи. Чистый подъезд. Консьерж. Замечательная инфраструктура района. все в пешей доступности. Альтернативная продажа.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Хорошая цена

13 650 000 ₪ ↓

248 182 ₪/м²

от 104 658 ₪/мес в ипотеку

[✉ Следить за изменением цены](#)
 Альтернатива, возможна ипотека

+7 967 003-39-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 9,9%

Вадим Кронберг

PRO

Еще 11 объектов

https://www.cian.ru/sale/flat/277260174/

Фотографии (29) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

2-комн. квартира, 55 м² [❤ В избранное](#)

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	19-14 м ²
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Косметический
Вид из окон	Во двор

Хорошая цена

13 650 000 ₪ ↓

248 182 ₪/м²

от 104 658 ₪/мес в ипотеку

[✉ Следить за изменением цены](#)
 Альтернатива, возможна ипотека

+7 967 003-39-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

https://www.cian.ru/sale/flat/277260174/

Фотографии (29) Описание На карте **Ипотека** Контактное лицо Похожие объявления

2-комн. квартира, 55 м² [❤ В избранное](#)

По данным Циан

О доме	
Год постройки	1996
Тип дома	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	5
Лифты	1 пасс., 1 груз.
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Мусоропровод	Есть

Хорошая цена

13 650 000 ₪ ↓

248 182 ₪/м²

от 104 658 ₪/мес в ипотеку

[✉ Следить за изменением цены](#)
 Альтернатива, возможна ипотека

+7 967 003-39-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер


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

https://www.cian.ru/sale/flat/272476695/ 5 окт, 22:11 2 023 просмотра, 10 за сегодня Премиум

2-комн. квартира, 53,6 м²

Москва ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Юго-Восточный административный округ, Самаркандский Бульвар 134А квартал, к2 [На карте](#)
 ▲ Юго-Восточная - 7 мин. пешком ▲ Выхино - 15 мин. пешком

8 избранное



Планировка 31 фото

12 950 000 ₹ ↓
 241 604 ₹/м²
 от 99 291 ₹/мес в ипотеку
 Следи за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 006-37-11

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АльтернативА Московский офис
 Документы проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА
 Один запрос в 8 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 9.9%

ЕДИНСТВЕННЫЙ владелец! Дом 1998г.

53,6 м ² Общая	32,3 м ² Жилая	9,2 м ² Кухня	12 из 14 Этаж	1998 Построен
------------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------	------------------

Предлагаем Вашему вниманию светлую, просторную двухкомнатную квартиру в тихом, зеленом районе Москвы! Теплый дом 1998 года постройки, серия П 3-1/16. Произведен кап ремонт фасада и мест общего пользования, в 2023г. будут заменены лифты.

Станция метро Юго-Восточная в 7 минутах прогулочным шагом, Выхино в 18 минутах. Остановки общественного транспорта в 100 метрах от дома!

В квартире за всю историю проживала одна семья! Состояние хорошее, установлена охранный система. Ванная комната и санузел полностью в плитке, хорошая сантехника, натяжной потолок. Квартира линейной планировки, две отдельные просторные комнаты. В большой комнате и на кухне установлены кондиционеры. В большой комнате оборудована рабочая зона и из нее выход на балкон. Балкон застеклен (пластиковые стеклопакеты) и обшит вагонкой. Прекрасный вид, окна выходят на юго-восток, квартира очень светлая. Большая часть мебели остается при продаже, что значительно ускорит Ваш переезд! Огромный тамбур на 4 квартиры с местами для хранения велосипедов, колясок и тд. В доме отличная шумоизоляция! Хорошие соседи и ответственная староста, места общего пользования в идеальном состоянии. Во дворе детская площадка!

https://www.cian.ru/sale/flat/272476695/ 2-комн. квартира, 53,6 м² 8 избранное

Фотографии (32) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Похожие объявления](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	17,8-14,3 м ²
Высота потолков	2,64 м
Санузел	2 отдельных
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Евроремонт

Похожие рядом Инфраструктура Маршруты Панорама

12 950 000 ₹ ↓
 241 604 ₹/м²
 от 99 291 ₹/мес в ипотеку
 Следи за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 006-37-11

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер


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

https://www.cian.ru/sale/flat/274500348/ 7 окт, 13:21 617 просмотров, 1 за сегодня Платное

1-комн. квартира, 37,9 м²

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Ферганский проезд, 9К1 На карте
 Юго-Восточная · 20 мин. пешком

[В избранное](#) [Печать](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Добавить в избранное](#)



21 фото

37,9 м² Общая	19,5 м² Жилая	9,8 м² Кухня	10 из 16 Этаж
------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Номер лота: вт-0397011.
 Светлая уютная квартира в зеленом дворе. Огромная лоджия на кухню и комнату. Удобное расположение. Транспортная доступность к 2-м веткам метро. Развитая инфраструктура : школы, детские сады, школа искусств им. Балакирева, сетевые магазины, аптеки и пр. Рядом парк "Кузьминки". Один взрослый собственник. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Хорошая цена

9 500 000 ₽ ↑

250 660 ₽/м²
 от 72 839 ₽/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 967 166-81-61

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

ИНКОМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНКОМ-Недвижимость 👍
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Офис "Рязанский проспект" Инком-Недвижимость
 ⭐ 2,4 · 17

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 9,9%

https://www.cian.ru/sale/flat/274500348/ 1-комн. квартира, 37,9 м² В избранное

Фотографии (21) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Похожие объявления](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат 👉	19,5 м ²
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор

Хорошая цена

9 500 000 ₽ ↑

250 660 ₽/м²
 от 72 839 ₽/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 967 166-81-61

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 26.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № _____	Рядовая	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки _____
26.04.2017 № 77/100/336/2017-2909			
Кадастровый номер: 77:04:0002011:6926			
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002011		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	75		
Адрес:	109507 Москва, р-н Выхино-Жулебино, б-р Самаркандский Квартал 1.37а, корп 1, кв 75		
Площадь, м²:	38.7		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 20		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	6029435.62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002011:1092		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению нежилого дома со специальным использованием или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Степанов Максим Александрович		
РЕГИСТРАТОР	[Подпись]		



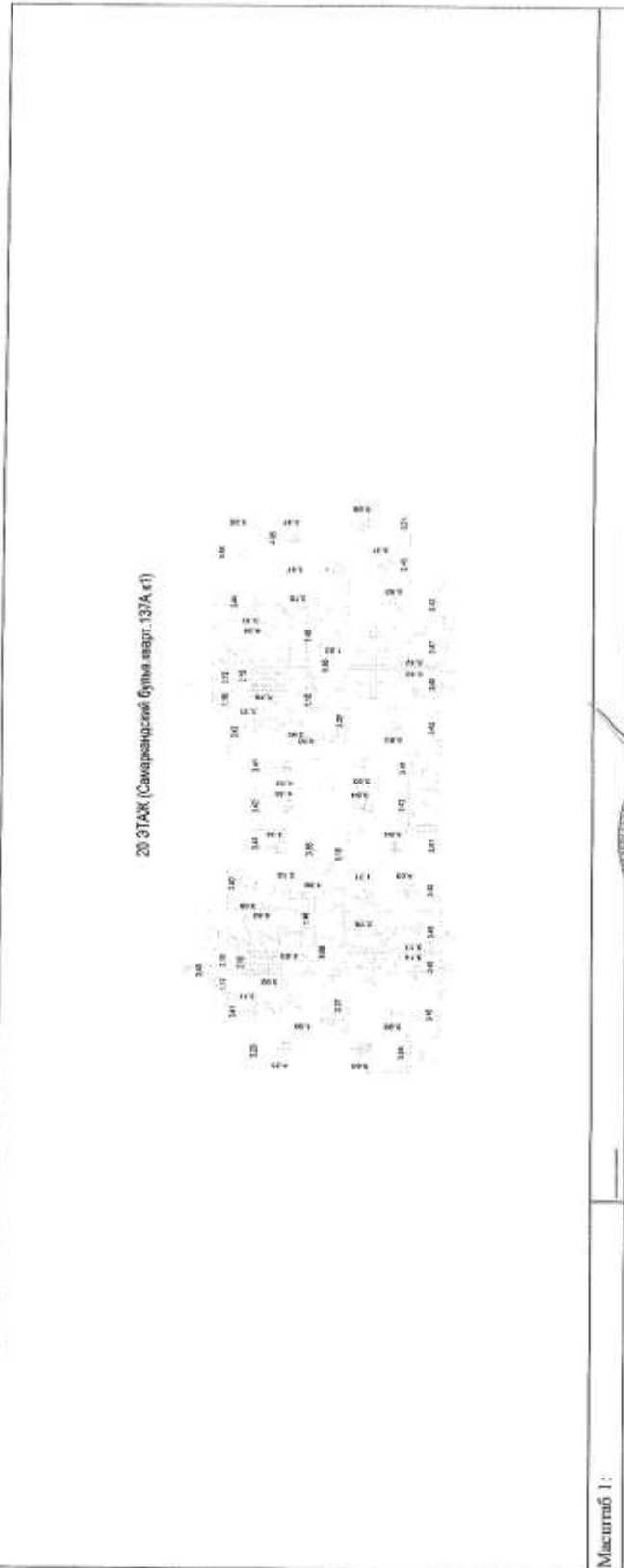
Раздел 5

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

Помещение

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела: _____ Всего листов выписки: _____
 28.04.2017 № 77/100/336/2017-2909
 Кадастровый номер: 77:04:0002011:6926

Номер этажа (этажей): Этаж № 20 :



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР
 (подпись) _____ (подпись) _____
 (подпись) _____ (подпись) _____



**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альва-Финанс»**

115088, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Южнопортовый ул. 1-ая Дубровская, д.13А,
стр.2, офис 508, тел. 8 (495) 269-00-50, ИНН 7725794226, ОГРН 1137746502706

Исх. №Т-01-041022

Дата «04» октября 2022 г.

Кому:

Генеральному директору
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
А.Г. Терешонок
Смольная улица, 24А, офис №1703,
Москва, 125195

**Заявка на оценку
№ 2-ТОП от «04» октября 2022 года**

В соответствии с Договором № 1-ТОП/2022 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 21 июля 2022 года, просим Вас произвести работы по оценке (определению справедливой стоимости) имущества, указанного в Приложении к настоящей заявке. Стоимость работ по оценке составляет **25 000 (двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается** (п.2 ст. 346.11 НК РФ). Расчеты производятся путем безналичного перечисления денежных средств в оплату выполненных работ по банковским реквизитам Вашей организации в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после подписания Акта сдачи-приемки работ по настоящей заявке обеими сторонами.

Оценщик – Гуркин Андрей Сергеевич, является членом Ассоциации «СРОО «ЭС» и включена в реестр оценщиков 19.03.2015 года за регистрационным № 1614. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в Страховом Акционерном обществе «ВСК», страховой полис № 022-073-006648/21, на сумму 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей.

Приложение: 1. Задание на оценку.

Генеральный директор
ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»

Согласовано
«04» октября 2022 года
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис»



Приложение к Заявке на оценку
№ 2-ТОП от «04» октября 2022 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты недвижимости в составе: комплекс недвижимости, входящий в состав активов ЗПИФ недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Альва-Финанс».			
Адрес объекта оценки:		г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:			
№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1.	Жилое помещение, вид – квартира, этаж 20, адрес (местонахождение): г. Москва, Самаркандский бульв. квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926
Дополнительные сведения: <ul style="list-style-type: none"> • Документы, предоставленные Заказчиком; • Открытые данные портала Росреестра: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request 			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения) прав: доверительное управление		
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь»		
Цель оценки:	Определение справедливой (рыночной) 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»		
Вид стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость		
Дата оценки:	10 октября 2022 года		
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В день подписания задания на оценку		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся; Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц; Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).		

<p>Ограничения и пределы применения полученного результата</p>	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в одном экземпляре.</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки (ФСО №1 от 20 мая 2015 года № 297; ФСО №2 от 20 мая 2015 года № 298; ФСО №3 от 20 мая 2015 года № 299; ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611), в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСС»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСС» при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.</p>
--	--

ЗАКАЗЧИК

ОЦЕНЩИК

ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»

ООО «Оценочная компания «Юрдис»

Генеральный директор

Генеральный директор

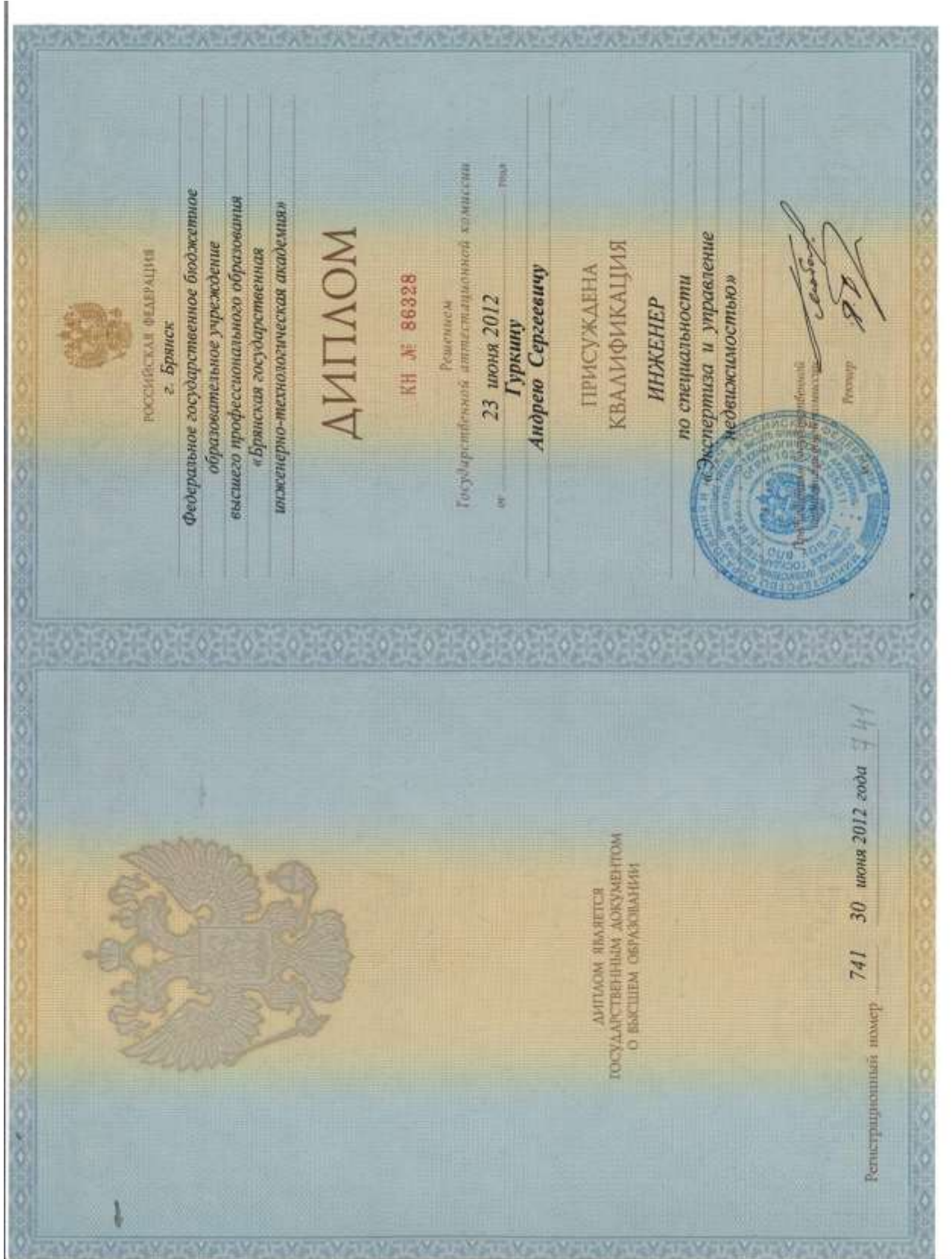

А.Е. Хардин




А.В. Терешонок



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

000569

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

**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.





Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская, д. 26, стр. 4 +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
 С/р/с: 50301083737000000000 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007975/21

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 № 022-073-007975/21 от 27.12.2021 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/strahovoye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>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.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2022 г. по «16» января 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>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. 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.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>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.</i>
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
 ООО «Абсолют страхование»
 Генеральный директор на основании Устава

 (подпись) М.П.
 «27» декабря 2021г.

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

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

 (подпись) М.П.
 «27» декабря 2021г.



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

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

ПОЛИС № 022-073-008066/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008066/22 от 01.03.2022г. (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 2022 г. по «11» марта 2023 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 обязательства 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 №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

М.п.
«01» марта 2022г.

Страхователь:
Гуркин Андрей Сергеевич

(Гуркин А.С.)

«01» марта 2022г.