



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ №ПИФ-1904255/35

**об оценке справедливой стоимости в
соответствии с МСФО (IFRS) 13
жилого помещения - квартиры в жилом доме,
расположенном по адресу: г. Москва,
г. Зеленоград, корп. 848, кв. 72**

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».**

Дата оценки: 24.07.2023 г.

Дата составления: 24.07.2023 г.

Москва 2023 г.

Оглавление

1 Основные факты и выводы	3
2 Задание на оценку	5
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6 Описание объекта оценки.....	9
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	10
6.3 Экономическое описание объекта оценки.....	10
6.4 Строительно-техническое описание объекта	11
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости.....	11
6.5 анализ местоположения	17
7 Анализ рынка.....	20
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	20
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	20
7.3 Оценка ликвидности	27
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	29
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	33
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	36
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	39
8 Описание процесса оценки	39
8.1 Этапы проведения оценки.....	39
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	39
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	40
8.3 Подходы к оценке	41
Определение рыночной стоимости объекта оценки	42
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	42
9 Заключение о рыночной стоимости.....	53
9.1 Согласование результатов оценки	53
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	54
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	56
1. Нормативные документы	56
2. Справочная литература	56
3. Методическая литература.....	56
Приложения	57
Приложение №1	57
Используемая терминология.....	57
Приложение №2	59
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	59
Приложение №3	69
Копии информационно-аналитического материала	69
Приложение №4	75
Копии документов строительно-технического и юридического характера	75

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Наименование объекта оценки: жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».

- Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 35 от 11.07.2023 г. к Договору № ПИФ-1904255 на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 25 апреля 2019 года;
- Цель оценки: определение справедливой стоимости
- Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку и предполагаемое использование: определение справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
- Правообладатель объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость»
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 24.07.2023 г.
- Дата составления отчета: 24.07.2023 г.
- Срок проведения оценки: 11.07.2023 г. - 24.07.2023 г.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	13 000 000	100	13 000 000 (Тринадцать миллионов)

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	13 000 000 (Тринадцать миллионов)

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	13 000 000 (Тринадцать миллионов).	13 000 000 (Тринадцать миллионов)

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

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.
Хлынина Н.В.



«24.07.2023 г.»

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта	Право общей долевой собственности. Обременения - доверительное управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка справедливой стоимости производится без учета обременения и ограничения
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.04.2022 г. Договор купли-продажи недвижимости (квартиры) №ЗЕЛ848-72/04/22 от 26.04.2022 г. Акт приема-передачи квартиры к Договору купли-продажи №ЗЕЛ848-72/04/22 от 26.04.2022 г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных
Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку	Определение справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и справедливая стоимость. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 24.07.2023; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов недвижимости не производился, фотографии предоставлены Заказчиком
Дата оценки	24.07.2023 г.
Дата составления отчета	24.07.2023 г.
Дата (период) проведения оценки	11.07.2023 г. - 24.07.2023 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». Правила Доверительного Управления № 3184 зарегистрированы 26.07.2016, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/40915/22, срок действия договора страхования с 01.01.2023 по 31.12.2023. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 19 декабря 2022 г. Стаж работы в оценочной деятельности 17 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023855-1 от 08.07.2021г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.04.2022 г.
2	Договор купли-продажи недвижимости (квартиры) №ЗЕЛ848-72/04/22 от 26.04.2022 г.
3	Акт приема-передачи квартиры к Договору купли-продажи №ЗЕЛ848-72/04/22 от 26.04.2022 г.

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

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

Описание юридического статуса объектов представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	55,9
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость»
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.04.2022 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Обременения прав - доверительное управление
Назначение	Жилое
Предполагаемое использование	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права

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

Обременения оцениваемых прав:

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

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав – доверительное управление.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

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

Вывод:

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

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

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

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

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

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

Характеристики квартиры

Объектом оценки является жилое помещение (квартира).

Описание жилого дома

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитный дом
Адрес	г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72
Год постройки	2014
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, нормативный срок службы аналогичных домов составляет 150 лет
Износ согласно расчету эксперта	$(2023-2014)/150 \times 100\% = 6\%^1$
Этаж/ Количество этажей в здании	12/19
Материал наружных стен	Железобетонный монолит
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – централизованное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – централизованное
Канализация	Сброс фекальных стоков в городскую канализацию
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Централизованное

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

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

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

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

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

$I (\%) = ЭВ/ЭЖ \times 100\%$,

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

ЭЖ – типичный срок экономической жизни объекта

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2014	Площадь нежилых помещений м²	9 855.00
Детская площадка	Не имеется	Площадь помещений общего имущества м²	3 103.10
Дом признан аварийным	Нет	Площадь зем. участка общего имущества м²	8 916.00
Количество жилых помещений	208	Площадь парковки м²	347.00
Количество лифтов	4	Серия, тип постройки здания	индивидуальный проект
Количество подъездов	2	Спортивная площадка	Не имеется
Лифты	пассажирские - 2,	Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Наибольшее количество этажей	19	Тип дома	Многоквартирный дом
Наименьшее количество этажей	13		
Количество нежилых помещений	1		
Площадь жилых помещений м²	11 695.00		

Инженерные системы

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

Конструктивные элементы

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

Реализация региональной программы капремонта многоквартирных домов (общее имущество).

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

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

Описание объекта оценки: кв. № 72

Наименование параметра	Значение параметра																		
Этаж	12																		
Количество жилых комнат	2																		
Общая площадь квартиры, кв.м	55,9																		
Общая площадь квартиры с учетом летних помещений, кв.м	Нет данных																		
Жилая площадь, кв.м	Нет данных																		
Высота помещений по внутреннему объему, м	2,7																		
Вид из окна	На улицу																		
Внутренняя отделка	Улучшенная, евроремонт																		
Техническое состояние объекта	Отличное																		
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, не требуется проведения ремонта																		
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты																		
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая, межкомнатные деревянные																		
Тип санузла	Раздельный																		
Объект подключен к следующим системам	Электроснабжение, водопровод, канализация, водоснабжение, центральное отопление.																		
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено																		
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	да 																		
Данные https://rosreestr.gov.ru/	Помещение Дата обновления информации: 01.01.2022 Общая информация <table> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td><td>Помещение</td></tr> <tr> <td>Статус объекта</td><td>Актуально</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td><td>77:10:0002006:5068</td></tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера</td><td>10.02.2015</td></tr> <tr> <td>Форма собственности</td><td>Частная</td></tr> </table> Характеристики объекта <table> <tr> <td>Адрес (местоположение)</td><td>г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848 кв. 72</td></tr> <tr> <td>Площадь, кв.м</td><td>55,9</td></tr> <tr> <td>Назначение</td><td>Жилое</td></tr> <tr> <td>Этаж</td><td>12</td></tr> </table>	Вид объекта недвижимости	Помещение	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	77:10:0002006:5068	Дата присвоения кадастрового номера	10.02.2015	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848 кв. 72	Площадь, кв.м	55,9	Назначение	Жилое	Этаж	12
Вид объекта недвижимости	Помещение																		
Статус объекта	Актуально																		
Кадастровый номер	77:10:0002006:5068																		
Дата присвоения кадастрового номера	10.02.2015																		
Форма собственности	Частная																		
Адрес (местоположение)	г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848 кв. 72																		
Площадь, кв.м	55,9																		
Назначение	Жилое																		
Этаж	12																		

Описание объекта оценки: кв. № 72

Наименование параметра	Значение параметра
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	6579523.35
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	01.01.2022
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	00370154/072
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77:10:0002006:5068-77/072/2022-4 от 28.04.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 77:10:0002006:5068-77/072/2022-5 от 13.05.2022

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Фото объекта оценки



Фото 1. Фасад жилого дома



Фото 2. Фасад жилого дома



Фото 3. Фасад жилого дома



Фото 4. Фасад жилого дома



Фото 5. МОП, 1 этаж

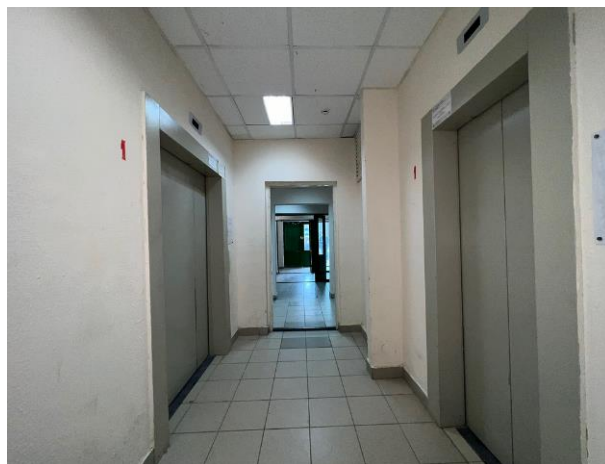


Фото 6. МОП, 1 этаж



Фото 7. Вход в квартиру 72



Фото 8. Состояние внутренней отделки кв.72



Фото 9. Состояние внутренней отделки кв.72



Фото 10. Состояние внутренней отделки кв.72



Фото 11. Состояние внутренней отделки кв.72



Фото 12. Состояние внутренней отделки кв.72



Фото 13-15. Состояние внутренней отделки кв.72



Фото 16. Вид из окон кв.72



Фото 17. Придомовая территория



Фото 18. Придомовая территория

Источник: Данные Заказчика

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании предоставленных документов. Проведенное описание объекта недвижимости позволило сделать следующие заключения:

- **Объект оценки расположен в жилом здании 2014 г.п., нормативный физический износ составляет 6%;**
- **Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация.**
- **Объект оценки находится в отличном техническом состоянии, располагает улучшенной отделкой (евроремонт), инженерные коммуникации подведены к установленным сантехническим и отопительным приборам.**

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



ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№	Район / мун. округ	Площадь, га	Население, чел.	Плотность населения, чел. / км²
1	Матушкино	503,1	40 913	8 089
2	Савёлки	812,2	34 726	4 244
3	Старое Крюково	380,5	31 427	8 161
4	Силино	1039,63	40 341	3 869
5	Крюково	1125	103 046	8 898

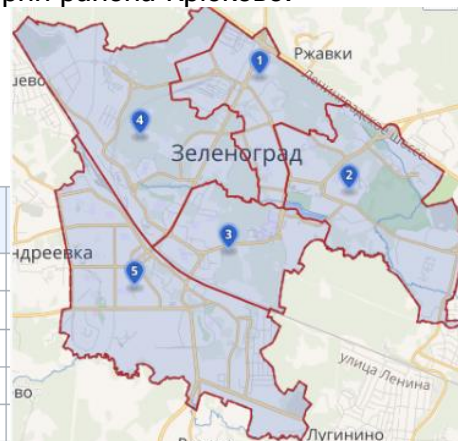


Рис. 4 Карта административно-территориального деления Зеленограда

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

Район Старое Крюково только недавно начал свое бурное развитие и имеет огромную перспективу в будущем стать одним из самых престижных районов Москвы. Жилой фонд,

как наиболее старый и изношенный в Зеленограде, с 2009 года начал активно реконструироваться, и сейчас на месте старых «хрущевок» появляются новые современные многоэтажки.

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

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

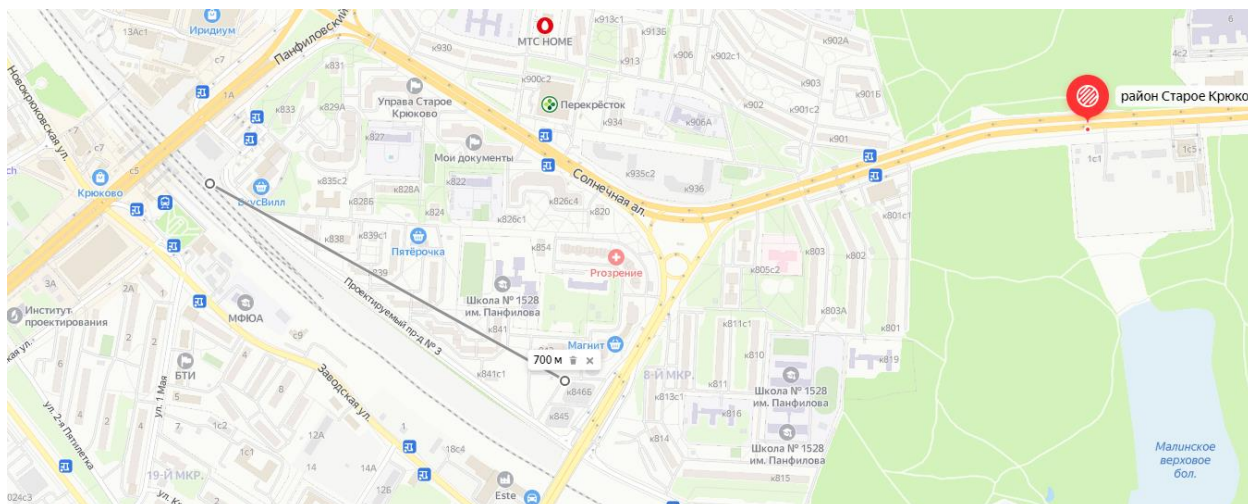


Рисунок 5 Инфраструктура района «Старое Крюково»

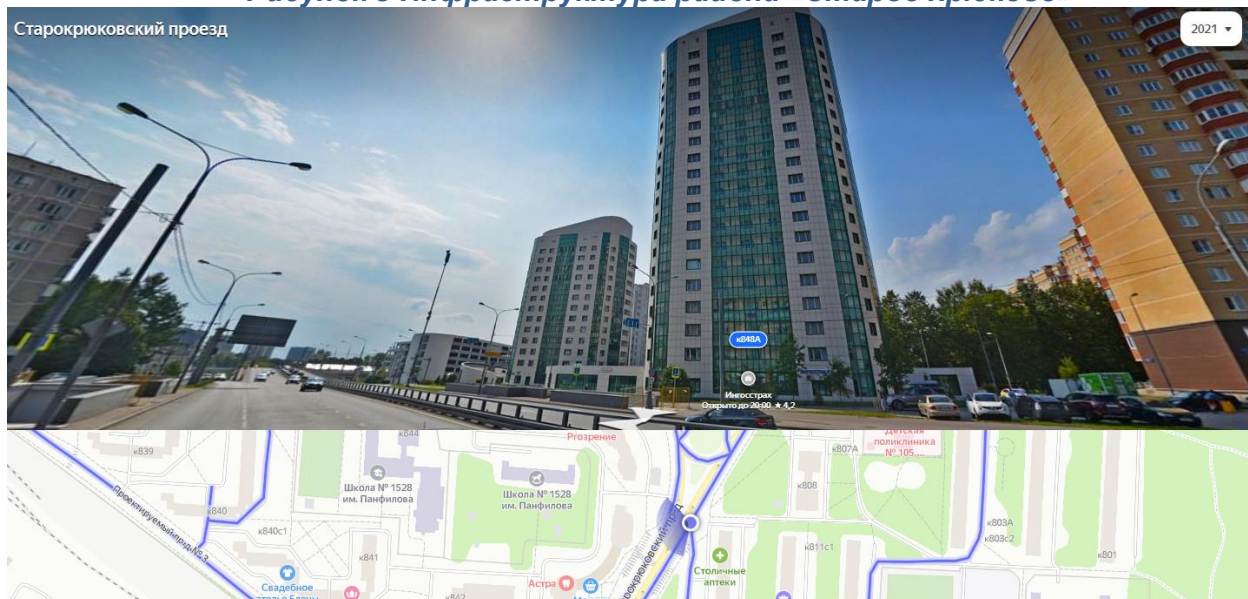


Рис. 6 Видовые характеристики объекта оценки

На основании проведенного анализа местоположения объекта Оценщик сделал выводы.

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

7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

- ✓ анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

- ✓ анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

- ✓ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

- ✓ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

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

Текущая ситуация в Российской экономике

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в

апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%. Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы

ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.). Платные услуги населению в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Демографические показатели													
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,7	1,6	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	7,2	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	6,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	0,2	16,8	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	3,9	12,6	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	10,5	20,4	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-7,0	0,1	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,9	6,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-0,1	9,0	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	0,8	7,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-1,0	6,8	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	9,6	14,7	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,2	10,0	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	26,2	29,2	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	9,4	44,6	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	21,6	31,5	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	19,8	49,5	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-9,5	10,2	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-18,5	86,3	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	21,0	48,1	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-0,2	11,4	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.													
мебель	10,7	36,9	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,4	10,4	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,3	5,9	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,6	-1,1	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,6	-6,3	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	79,2	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	23,2	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	27,2	26,2	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты		18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты		8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник информации

https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf

Инфляция

В июне 2023 года на потребительском рынке цены выросли на 0,37% м/м. Год к году инфляция составила 3,25% г/г. В секторе продовольственных товаров околонулевая динамика (-0,01% м/м) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-2,35% м/м), на остальные продукты питания цены выросли на 0,33% м/м. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен увеличились (0,42%) при ускорении роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,83% преимущественно за счет снижения темпов роста цен на услуги пассажирского транспорта и экскурсионные услуги.

На неделе с 4 по 10 июля 2023 г. цены на потребительском рынке выросли на 0,14%. Год к году инфляция составила 3,59% г/г (3,35% г/г по состоянию на 3 июля). В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,10% за счет снижения темпов удорожания как плодоовощной продукции, так и остальных продуктов питания. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,12%). В секторе услуг рост цен ускорился до 0,27% на фоне повышения темпов удорожания авиабилетов.

Потребительская инфляция в июне

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в июне 2023 г. составила 0,37% м/м (май 2023 г.: 0,31% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен ускорился до 0,40% м/м SA2 (0,21% м/м SA месяцем ранее). Год к году инфляция составила – 3,25% г/г (в мае: 2,51% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров в июне цены незначительно снизились на -0,01% после дефляции в мае на -0,31% м/м, с исключением сезонного фактора – рост цен составил 0,23% м/м SA (снижение на -0,38% м/м SA месяцем ранее). Продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-2,35% после -3,80% м/м в мае). На остальные продукты питания рост цен несколько ускорился (0,33% после 0,21% м/м) при увеличении темпов роста цен на мясопродукты, хлеб и хлебобулочные изделия. Вместе с тем продолжилось снижение цен на масложировую продукцию, макаронные и крупяные изделия, яйца, молочную продукцию, замедлился рост цен на сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров в июне 2023 г. цены выросли на 0,42% (0,34% м/м в мае), с исключением сезонного фактора рост цен составил 0,49% м/м SA после 0,35% м/м SA месяцем ранее. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции рост цен сохранился на уровне предыдущего месяца (0,23% м/м). В июне продолжили дорожать легковые автомобили (1,04%), ускорился рост цен на строительные материалы и медицинские товары. При этом продолжили снижаться цены на телерадиотовары, электротовары и другие бытовые приборы, обувь, трикотажные изделия, подешевели средства связи, одежда, моющие и чистящие средства, парфюмерно-косметические товары.

4. В секторе **услуг** в июне 2023 г. рост цен замедлился до 0,83% м/м после 1,13% м/м в мае. С исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,52% м/м SA после 0,84% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на услуги пассажирского транспорта, в том числе подешевел проезд на железнодорожном транспорте, снизились темпы роста цен на услуги воздушного транспорта. Также замедлился рост цен на экскурсионные услуги, в том числе на поездки на Черноморское побережье России и Крым, речные круизы. Вместе с тем увеличились темпы роста цен на услуги зарубежного туризма, гостиниц, санаторно-оздоровительные услуги и услуги организаций культуры.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ИЮНЕ 2023 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	июн.23	май.23	апр.23	мар.23	фев.23	2022	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,25	2,51	2,31	3,51	10,99	11,94	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,37	0,31	0,38	0,37	0,46	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,40	0,21	0,32	0,27	0,20	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,18	-0,91	-0,01	2,57	9,33	10,29	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	-0,01	-0,31	0,29	0,13	0,79	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,23	-0,38	0,02	0,00	0,18	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,99	0,16	-0,26	0,12	11,22	12,70	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	0,42	0,34	0,15	0,14	-0,08	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,49	0,35	0,16	0,07	-0,12	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,96	11,02	9,43	9,73	13,01	13,19	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	0,83	1,13	0,79	0,97	0,72	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,52	0,84	0,94	0,91	0,64	-	-	-

Потребительская инфляция с 4 по 10 июля

5. На неделе с 4 по 10 июля 2023 г. цены выросли на 0,14% (0,13% недель ранее). Год к году инфляция составила 3,59% г/г.

6. В сегменте **продовольственных товаров** рост цен замедлился (0,10% после 0,16%). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 0,37% после 0,47%, на остальные продукты питания рост цен также замедлился (0,08% после 0,13% недель ранее). Ускорились снижение цен на масложировую и молочную продукцию, продолжили дешеветь хлеб и хлебобулочные изделия, замедлился рост цен на мясoproductы, яйца и сахар. Вместе с тем на макаронные и крупяные изделия рост цен ускорился.

7. В сегменте **непродовольственных товаров** рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,12%). На легковые автомобили темпы роста цен практически не изменились (0,05% после 0,06%). Замедлилось удорожание электро- и бытовых приборов (0,29%), строительных материалов (0,40%), медицинских товаров. На бензин автомобильный цены выросли на 0,37%.

8. В сегменте **регулируемых, туристических и бытовых услуг** рост цен ускорился до 0,27% после 0,17% недель ранее. Увеличились темпы роста цен на туристические услуги (2,30% после 0,85%) на фоне ускорения удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (4,82%). Рост цен на услуги санаториев, напротив, замедлился. Также снизились темпы удорожания бытовых услуг (0,03% после 0,08%) на фоне околонулевого роста цен на услуги парикмахерских и мойку автомобилей.

Мировые рынки

9. В июне индекс **продовольственных цен ФАО** снизился на -1,4% м/м и на -20,9% г/г (в мае - 2,9% м/м и -21,5% г/г), что было обусловлено сокращением стоимости всех рассматриваемых товаров, за исключением мяса, цены на которое практически не изменились (+0,1% м/м).

Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать **сахар** (-3,2% м/м), **растительные масла** (-2,4% м/м), **зерновые** (-2,1% м/м) и **молочная продукция** (-0,8% м/м). На **неделе с 4 по 10 июля** на **мировых рынках продовольствия** цены выросли на 1,2% (0,2% недель ранее). В годовом выражении в июле цены снизились на -2,2% г/г.

На отчетной неделе выросли цены на **пшеницу** в США (0,7%) и Франции (1,7%), а также **кукурузу** (2,4%) после снижения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться котировки на **белый сахар** (+2,1%), **сахар-сырец** (+0,5%), **свинину** (+1,0%), **соевое** (+3,3%) и **пальмовое** (+1,0%) **масла**. Говядина подешевела (-0,7%) после роста недель ранее. Продолжили снижаться цены на **соевые бобы** (-0,6%).

10. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 0,8% (-0,2% недель ранее) из-за роста котировок на **азотные удобрения** (на 2,4%) после снижения на прошлой неделе. **Смешанные удобрения** (-0,8%) продолжили дешеветь. В годовом выражении в июле снижение цен на удобрения составило -40,9% г/г.

11. На мировом рынке черных металлов цены сократились на -1,0% (-1,6% недель ранее). Снизились котировки на **железную руду** (-2,1%) и **металлический прокат** (-0,9%) после роста на прошлой неделе. Продолжила уменьшаться стоимость **арматуры** (-1,1%). Цены на **лом черных металлов** стабилизировались (0,1%). В годовом выражении в июле черные металлы подешевели на -3,2% г/г. На **рынке цветных металлов** котировки выросли на 0,6% (-0,8% недель ранее) за счет удорожания **никеля** (на 2,5%) после снижения недель ранее. Продолжил дешеветь **алюминий** (-0,9%). Цены на **медь** стабилизировались (+0,2%). В годовом выражении в июле стоимость цветных металлов выросла в среднем на 2,2% г/г

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 4 ПО 10 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 10 июля						2022 год
	г/г	с начала месяца	4 - 10 июля	27 июня - 3 июля	на 10 июля (с нач. года)	июль (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	3,59	0,20	0,14	0,13	2,97	0,37	-0,39
Продовольственные товары	0,85	0,17	0,10	0,16	2,39	-0,01	-1,53
- без плодоовощной продукции	0,59	0,13	0,09	0,13	0,95	0,33	-0,15
- плодоовощная продукция	2,69	0,57	0,37	0,47	14,14	-2,35	-11,53
Непродовольственные товары	1,30	0,17	0,12	0,12	1,36	0,42	-0,44
- без бензина	0,99	0,13	0,08	0,10	1,11	0,25	-0,49
- бензин автомобильный	3,65	0,49	0,37	0,29	3,06	1,55	-0,05
Услуги	-	0,35	0,27	0,17	4,05	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	4,83	0,80	0,49	0,73	9,96	6,80	-0,96
Свинина	0,15	0,41	0,37	0,09	1,33	0,42	-0,36
Баранина	10,73	0,22	0,09	0,30	8,52	1,68	0,57
Говядина	3,71	0,06	0,03	0,08	1,97	0,25	0,14
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	-3,20	0,54	0,41	0,30	0,93	1,39	-0,11
Крупа гречневая	-35,38	0,28	0,29	-0,02	-17,89	-2,40	-3,17
Пшено	-10,24	0,23	0,28	-0,12	-2,59	-0,87	-1,41
Мука	-8,03	0,22	0,09	0,30	-3,24	-1,27	-0,77
Хлеб	1,48	-0,07	-0,04	-0,08	0,58	0,14	0,00
Прочие продовольственные товары							
Сахар	-3,17	1,32	0,84	1,13	14,25	4,62	-3,51
Яйца	6,26	0,61	0,33	0,65	-4,65	-2,39	-4,42
Рыба	8,67	0,32	0,27	0,12	5,52	0,86	0,08
Соль	-2,84	0,07	0,04	0,07	-0,33	0,63	-0,40
Вермишель	-3,86	0,22	0,03	0,45	-2,79	-0,81	-0,49
Молоко	-0,74	0,03	0,02	0,03	-1,80	-0,40	-0,40
Масло сливочное	-0,92	-0,12	-0,12	0,00	-0,58	-0,03	-0,36
Масло подсолнечное	-11,79	-0,56	-0,44	-0,29	-5,38	-1,38	-1,45
Чай	-3,01	-0,63	-0,78	0,35	-1,24	0,06	-0,65

<i>Детское питание</i>							
Консервы мясные	5,08	-0,30	0,00	-0,70	2,94	1,89	0,56
Смеси сухие молочные	4,55	-0,12	-0,21	0,22	4,47	0,62	0,20
Консервы овощные	1,46	-0,52	-0,25	-0,62	1,19	0,15	-0,14
Консервы фруктово-ягодные	0,03	-0,53	-0,46	-0,17	-1,00	-0,16	0,70
<i>Фруктово-овощная продукция</i>							
Капуста	29,70	7,50	6,59	2,00	129,90	-10,81	-33,23
Картофель	-16,76	4,75	3,33	3,23	44,13	21,51	-27,57
Яблоки	-7,53	2,99	2,22	1,77	25,47	6,66	-5,87
Морковь	21,08	1,85	0,63	2,85	94,89	22,22	-13,29
Томаты	6,08	-1,85	-1,29	-1,33	-10,04	-21,98	-14,00
Лук	20,44	-6,02	-4,74	-3,09	88,73	-13,54	-4,11
Огурцы	16,91	-6,46	-5,30	-2,83	-39,31	-5,53	-7,73
<i>Отдельные непродовольственные товары</i>							
Строительные материалы	-3,70	0,62	0,40	0,52	1,84	1,08	-1,86
Бензин	3,65	0,49	0,37	0,28	3,06	1,55	-0,05
Медикаменты	4,86	0,31	0,13	0,43	2,48	0,62	-0,28
Автомобиль иностранный	1,17	0,12	0,12	0,01	0,90	0,14	0,13
Автомобиль отечественный	5,33	0,05	0,01	0,09	4,51	2,32	0,00
<i>Отдельные услуги</i>							
Туристические	-	2,68	2,30	0,85	19,29	5,80	5,69
Бытовые	-	0,06	0,03	0,08	3,39	0,56	0,46
Регулируемые	7,21	0,03	-0,01	0,04	2,39	0,12	3,01

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

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

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

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

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

Вывод:

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

7.3. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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

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

размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

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

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

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

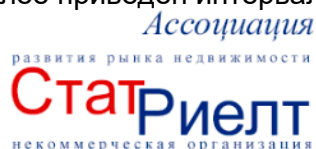
Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

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

Далее приведен интервал сроков ликвидности для Московского региона.



Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	4	9	6	5	6	7

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;

- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

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, Саят-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3163-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2023-goda>

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

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир ЗелАО г. Москвы (г. Зеленоград)

8 814 871 руб. - Средняя стоимость квартиры в Зеленограде за июнь 2023

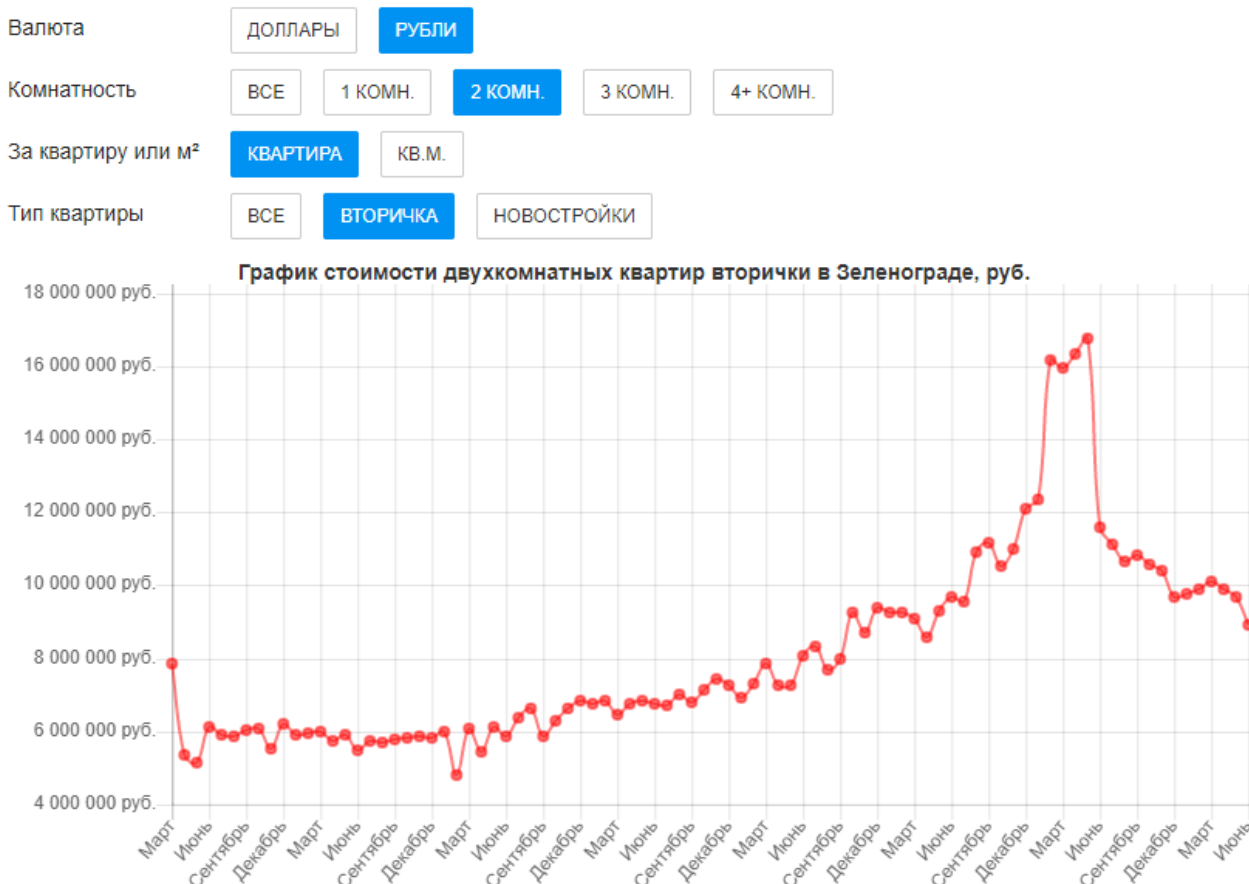
-5% относительно мая

173 087 руб. - Средняя стоимость кв. м в Зеленограде за июнь 2023

-5% относительно мая

Рисунок 7 График стоимости 2-х комнатных квартир в Зеленограде, руб.

Стоимость квартиры в Зеленограде в динамике за последний год



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 7 036 199 руб., за месяц показатель изменился на 7 %;
- Двухкомнатная – 8 907 291 руб., где средняя цена изменилась на 8 %;
- Трехкомнатная – 11 605 763 руб., где показатель стоимости изменился на 13 %;

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 5 289 882 руб., за месяц показатель изменился на 2 %;
- Двухкомнатная – 8 015 031 руб., где средняя цена изменилась на 0 %;
- Трехкомнатная – 12 035 060 руб., где показатель стоимости изменился на 0 %;

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

Цены на новостройки в Зеленограде

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Недвижимость и квартиры в Зеленограде – аналитический паспорт округа



Цены на новостройки в Зеленограде
Актуальные предложения

Средний уровень цен на квартиры в Зеленограде
(индекс стоимости жилья округа):

182 940 руб. за кв.м.

Позиция в рейтинге округов по среднему уровню цен на квартиры:

86 из 86

Сравнение со среднемосковским уровнем цен на квартиры:

Ниже среднемосковского уровня цен на квартиры на **28,1%**

История среднего уровня цен на квартиры в Зеленограде
(индекса стоимости жилья округа) за 1 год:



Источник:

Цены на новостройки в Зеленограде

Проект	Расположение	ГК	Цена за квартиру
ЖК в Зеленограде	Москва, Зеленоградский округ	Сдан	от 8 345 130 руб.
В Зеленограде 901Б	Москва, Зеленоградский округ	Сдан	от 9 519 190 руб.

Источник данных: База недвижимости IRN.RU
https://www.irn.ru/geo/okrug_zelenograd/#newflats

Зеленоградский административный округ (ЗелАО), известный еще как советская Силиконовая долина, является первым эксклавом Москвы и расположен за МКАД (в 37 км к северо-западу от центра столицы). Это фактически наукоград, где размещено большое количество научных и производственных предприятий, а также Национальный исследовательский институт.

Риелторы, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимости», считают Зеленоград престижным и зеленым районом, однако проблемным с точки зрения транспортной доступности.

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

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

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

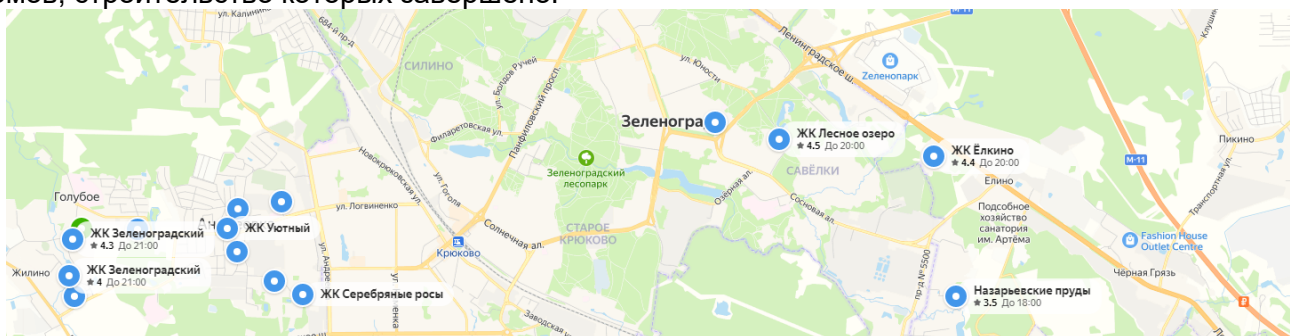
Зеленоград является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено самыми доступными ценами в Москве и возможностью получить столичную прописку. «Чаще всего недвижимость в Зеленограде приобретают те, кто не может позволить себе жилье в пределах МКАД или в пограничных районах. Также одной из групп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

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

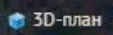
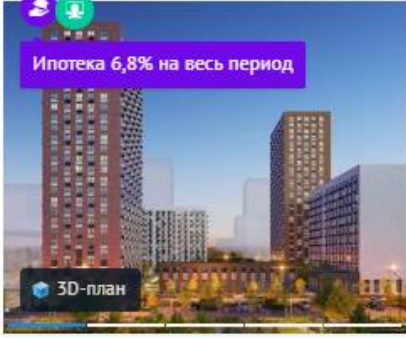
Риелторы говорят о планах строительства нескольких объектов массового сегмента в Зеленограде, в основном точечной застройки, так как это уже сформировавшийся столичный район. Большая часть крупных проектов реализуется вокруг округа. «В ближайшие два-три года будет активно реализовываться порядка 1,5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

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

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



Новостройки в Зеленограде – купить квартиру в новом доме по цене застройщика

Ипотека 6,8% на весь период

ЖК «Зеленый парк» ★

Застройщик «ПИК» А+

II кв. 2024 г.

Пятницкое шоссе 34 мин. транспортом
Крюково, Зеленоград
687-й проезд

#Рядом парк

Хорошо **4,0** ?

1 338

[Позвонить](#)

КОМНАТНОСТЬ	ПЛОЩАДЬ, м²	СТОИМОСТЬ, руб.	ИПОТЕКА, руб./мес.	КОЛИЧЕСТВО
Студии	20 – 24	от 4 650 000	от 29 031	47 квартир
1к. кв.	20 – 40	от 4 990 000 ↓	от 31 154	98 квартир
2к. кв.	45 – 64	от 10 476 000 ↓	от 65 405	31 квартира
3к. кв.	68 – 84	от 15 995 000 ↓	от 99 862	14 квартир




Есть сданные корпуса

ЖК «My Space в Зеленограде» (Май Спейс в Зеленограде) ★

Застройщик «My Space Development»

Сдан

Крюково, Зеленоград
г. Зеленоград, мкрн 8, корп. 814

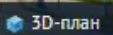
#Рядом парк

Хорошо **3,8** ?

0 172

[Позвонить](#)

КОМНАТНОСТЬ	ПЛОЩАДЬ, м²	СТОИМОСТЬ, руб.	ИПОТЕКА, руб./мес.	КОЛИЧЕСТВО
Студии	13 – 20	от 4 440 000	от 26 901	5 квартир
1к. кв.	15 – 17	от 4 697 000	от 28 458	5 квартир




Апарт-комплекс «Wellbe» (Вэлби) ★

Застройщик «СЗ Вэлби, ООО»

IV кв. 2024 г.

Солнечногорский, Зеленоград, Крюково
г. Зеленоград, 14 мкрн, ул. Александровка, пр-д 624

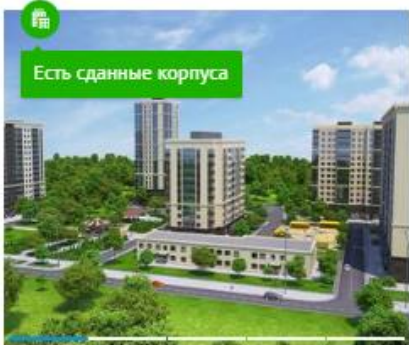
#Рядом парк

Хорошо **4,0** ?

0 162

[Позвонить](#)

КОМНАТНОСТЬ	ПЛОЩАДЬ, м²	СТОИМОСТЬ, руб.	ИПОТЕКА, руб./мес.	КОЛИЧЕСТВО
Студии	19 – 23	от 4 058 200	от 24 177	23 апартаментов
1к. кв.	33 – 37	от 5 889 100 ↓	от 35 085	35 апартаментов
2к. кв.	45 – 52	от 7 767 700 ↓	от 46 277	29 апартаментов
3к. кв.	65	от 12 602 900 ↓	от 75 084	4 апартаментов



ЖК «Зеленоград Сити» ★

Застройщик «Ода Премиум»

Сдан

Савёлки, Зеленоград

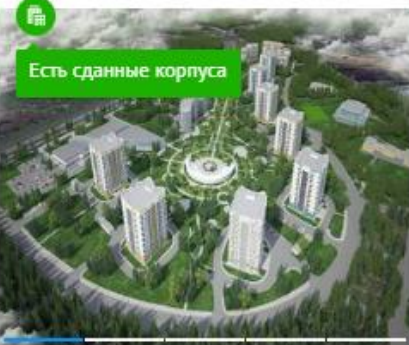
г. Зеленоград, 3-й мкр, проезд Савелкинский, корпуса 326, 330, 331, 332, 335, 336

#С панорамными окнами

Хорошо **4,2** ?

24 122

Позвонить



ЖК «Зеленый бор» ★

Застройщик «А101» B+

Сдан

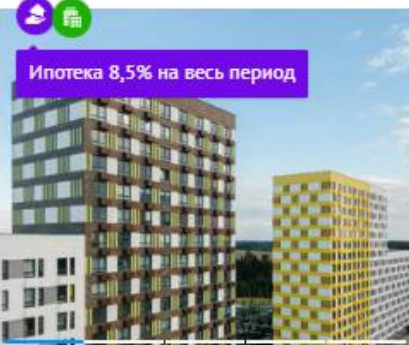
Крюково, Зеленоград

г. Зеленоград, ул. Радио, 11

Хорошо **3,8** ?

50 837

Позвонить



ЖК «Жемчужина Зеленограда» ★

Застройщик «ПИК» A+

Сдан

Крюково, Зеленоград

г. Москва, ЗелАО, Георгиевский проспект, 33к1

Удовлетворительно **3,6** ?

221 118

Позвонить



ЖК «Мой адрес в Зеленограде» ★

Застройщик «Управление гражданского строительства» A

Сдан

Старое Крюково, Зеленоград, Крюково

г. Москва, ЗелАО, г. Зеленоград, р-он Старое Крюково, к. 848; р-он Крюково, к. 2032, к. 2037, к. 2038, к. 2039, к. 2040, к. 2044; мкр. 8, корп. 829

#Рядом парк

Хорошо **4,0** ?

17 65

Позвонить

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

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

Таблица 7 Основные факторы ценообразования

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент
Качество прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.
Условия продажи	Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																			
Корректировка на дату продажи	Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции недвижимости. (3-6 месяцев) Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт некоммерческая организация Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2023 Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.) - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации очереди. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того момента, пока цена не снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенны и не продадутся по завышенной цене). На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал <table><tr><th>№</th><th>Объекты недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение по РФ 2</th><th>А группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,88</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,94</td></tr></table> Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3145-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2023-goda	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	А группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94																	
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	А группа																															
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95																															
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94																															
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность объекта на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																																			
Площадь объекта	на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2023 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.) So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед. Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед. Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией: $C = b^* S^n$ C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м., S – общая площадь квартиры, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид: $K_s = (So/Sa)^{-0,12}$ Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda																																			
Материал стен жилого дома (первичный объект недвижимости)	Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Матрицы коэффициентов Таблица 54 <table><tr><th rowspan="2">цены квартир для классов:</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th>кирпичные стены</th><th>монолитные стены</th><th>панельные стены</th></tr><tr><td>1. Старый фонд,</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2. Массовое жилье советской постройки,</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>3. Массовое современное жилье,</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>4. Жилье повышенной комфортности</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>кирпичные стены</td><td>1,00</td><td>1,02</td><td>1,08</td></tr><tr><td>монолитные стены</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>1,06</td></tr><tr><td>панельные стены</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>1,00</td></tr></table> Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.	цены квартир для классов:	аналог			кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	1. Старый фонд,				2. Массовое жилье советской постройки,				3. Массовое современное жилье,				4. Жилье повышенной комфортности				кирпичные стены	1,00	1,02	1,08	монолитные стены	0,98	1,00	1,06	панельные стены	0,93	0,94	1,00
цены квартир для классов:	аналог																																			
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены																																	
1. Старый фонд,																																				
2. Массовое жилье советской постройки,																																				
3. Массовое современное жилье,																																				
4. Жилье повышенной комфортности																																				
кирпичные стены	1,00	1,02	1,08																																	
монолитные стены	0,98	1,00	1,06																																	
панельные стены	0,93	0,94	1,00																																	

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент				
Класс качества отделки	на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2023 года				
	Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)				
	Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры. Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал				
	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	1,09
Состояние отделки	Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
	Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
	Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	0,87
Источник https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3161-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda					
Состояние отделки	Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2023 года				
	Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)				
	Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры). К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся состоянием отделки квартиры. Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал				
	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Тип комнат	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,95	0,97	0,96
	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,85	0,90	0,88
	Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем	0,74	0,82	0,79
	Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,65	0,76	0,71
	Источник https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3162-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda				
Матрица коэффициентов					
Таблица 94					
Тип комнат	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
			Изолированные	Смежные/ частично смежные	
	Объект оценки	Изолированные	1,00	1,08	
	Смежные/ частично смежные	0,92	1,00		
Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.					

Ценообразующий фактор		Корректирующий коэффициент													
Этаж расположения	на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.07.2023 года														
	4	на 1-м этаже, если нет доступа к нежилым помещениям в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,98	0,92										
	5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,97	1,04	1,00										
	7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,97	0,94										
Источник https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3150-na-etazh-raspolzheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-07-2023-goda															
Наличие летних помещений	Таблица 79														
	Наличие балкона/лоджии		Аналог												
		есть	нет												
	Объект оценки	есть	1,00												
		нет	0,93												
Тип санузла	Таблица 98														
	цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог												
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел											
	Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07										
совмещенный санузел		0,95	1,00	1,01											
раздельный санузел		0,94	0,99	1,00											
Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.															
Наличие мебели и/или бытовой техники в цене предложения	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация														
	на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2023 года														
Категории: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)															
Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.															
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал															
<table><tr><th>№</th><th>Объекты жилой недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td><td>1,02</td><td>1,05</td><td>1,04</td></tr></table>						№	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	1,02	1,05	1,04
№	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	1,02	1,05	1,04											
Источник https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda															

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

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений 2х комнатных квартир конкретно в локации объекта оценки.

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

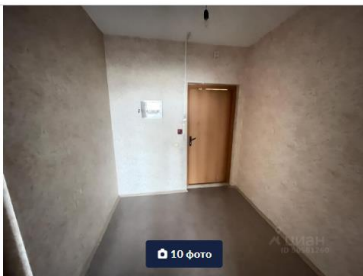
www.cian.ru Продажа двухкомнатную квартиру 59,5 м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й. Пятницкое шоссе - база ЦИА...

2-комн. квартира, 59,5 м²

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й. На карте

▲ Пятницкое шоссе 25 мин. ▲ Митино 27 мин. ▲ Волоколамская 29 мин.
▲ Ленинградское шоссе 23 км от МКАД ▲ Пятницкое шоссе 23 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



10 фото

Общая площадь 59,5 м² Жилая площадь 35,6 м² Площадь кухни 9,1 м²

11 400 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 191 597 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 905 761-97-29
+7 906 763-97-00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 50561260

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Level Стрешнево
Скидка 25% при оформлении в ипотеку!
Апартаменты бизнес-класса на берегу двух

<https://www.cian.ru/sale/flat/289292471/>

www.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 57,9 м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к828А. Пятницкое шоссе - 6...

2-комн. квартира, 57,9 м²

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к828А. На карте

▲ Пятницкое шоссе 26 мин. ▲ Митино 28 мин.
▲ Ленинградское шоссе 24 км от МКАД ▲ Пятницкое шоссе 24 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Планировка 33 фото

Общая площадь 57,9 м² Жилая площадь 35,9 м² Площадь кухни 8,5 м²

12 500 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 215 889 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 916 172-60-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис
Документы проверены

РИЕЛТОР
Светлана Зыкова

Кредит наличными до 5 000 000 Р

<https://www.cian.ru/sale/flat/287634538/>

www.cian.ru Продаю двухкомнатную квартиру 56 м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й м. Ховерино - база ЦИАИ, объявл...

2-комн. квартира, 56 м²

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й м. Ховерино. На карте

▲ Ховерино 20 мин.
▲ Ленинградское шоссе 15 км от МКАД ▲ Пятницкое шоссе 23 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



13 фото

Общая площадь 56 м² Жилая площадь 30 м² Площадь кухни 8 м²

Этаж 9 из 23 Год постройки 2014

12 650 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 225 893 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 915 409-40-52

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МРИЭЛТОР - офис Отрадное
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Швецова
5.0 - 3

0% первая 6 месяцев по кредиту под залог квартиры

Кредит — индивидуально для каждого клиента. Кредит под залог недвижимости

<https://www.cian.ru/sale/flat/289367531/>

1-к. квартира, 40 м², 13/13 эт. на продажу в Зеленограде | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 40 м², 13/13 эт.

10 050 000 ₽
251 250 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 80 811 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 919 220-56-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продается? Тор уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -48 кг CO₂

Подписаться на продавца

ВТБ
3.66%
Вклад ОТ БАНКА ГОДА
ОТКРОЙТЕ ВКЛАД В ВТБ

ТИНЬКОФФ МОСКВА
С сим-картой Тинькофф всегда солнечно
Бесплатные минуты навсегда

https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartiry/1-k_kvartira_40m_1313et_2507959552

2-комнатная квартира, 60.8 м², на 7 этаже на продажу по цене 11151000 руб. в Московской области, Зеленоград, к848А - объявление...

2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 60.8 М2, ЭТАЖ 7 / 19, НА ПРОДАЖУ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ЗЕЛЕНОГРАД, К848А

Московская область, Зеленоград, к848А

добавлено 30 апреля в 22:19

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

11 151 000 ₽
183 400 ₽/м²
Рассчитать ипотеку

Ставицкая Инна

ПОКА ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ
В отличном месторасположении, новая двухкомнатная квартира, дом сдан, удобная инфраструктура, д. сады, школы, остановки, т.д. Д о станции Крюково 10 минут пешком.
Арт. 17980644

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

<https://onrealt.ru/moskovskaja-oblast/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62384496>

Продаю двухкомнатную квартиру 59.9м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848 м. Ховрино - база ЦИАН...

2-комн. квартира, 59,9 м²

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848 На карте

Ховрино 60 мин.
Л/ Ленинградское шоссе 23 км от МКАД Л/ Пятницкое шоссе 23 км от МКАД

В избранное Сравнить Показать

11 300 000 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 188 648 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 909 996-90-21
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Вячеслав Тесв

0% первые 6 месяцев по кредиту под залог квартиры
полная оплата платежа в 1-6 месяцев, начисленные проценты за 1-6 мес

ЖК «Датский квартал» от ФСК
Кешбек до 900 000 ₽ за покупку 2-комн. квартиры. Лесной массив под окнами
+7 (495) 135-12-76

Общая площадь 59,9 м²
Жилая площадь 35,6 м²
Площадь кухни 9,1 м²
Этаж 8 из 19
Год постройки 2015

<https://www.cian.ru/sale/flat/272912222/>

Источник информации: данные открытых источников

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

На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:

- Зеленоград является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено самыми доступными ценами в Москве и возможностью получить столичную прописку.
- Объект оценки расположен в ЖК «Мой адрес в Зеленограде», комфорт-класса.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – в пешей доступности ж/д станция Крюково, остановки наземного пассажирского транспорта, хороший выезд на основные магистрали города.
- Средняя стоимость 2-х комнатных квартир в локации объекта оценки, в ЖК «Мой адрес в Зеленограде», по состоянию на июль 2023 г. находятся в диапазоне (округленно) 183,0-251,0 тыс. руб./кв.м. Диапазон обусловлен конструктивными особенностями, такими, как: этаж расположения, наличие и качество отделки и т.п.
- Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции свыше 3х месяцев).

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

- На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

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

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

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки в помещениях выполнен качественный ремонт с применением улучшенных отделочных материалов. Помещения готовы к использованию для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартиры в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы или не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, помещение не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми. При этом, согласно существующей практике, жилой недвижимости в нежилой фонд существенно затруднен.

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

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

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

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

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

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

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;
 α_i - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

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

где: P_i - цена i-го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

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

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка 2-х комнатных квартир в районе расположения объекта недвижимости.

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира).

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

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

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	11 400 000	12 500 000	12 650 000	10 050 000	11 300 000
Общая площадь	кв. м.	55,9	59,5	57,9	56,0	40,0	59,9
Цена предложения	руб./кв.м		191 597	215 889	225 893	251 250	188 648
Дата предложения		24.07.2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение		Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848А	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848Б	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Внутренняя отделка		Улучшенная (повышенная)	Простая (стройвариант)	Простая (стройвариант)	Простая (стройвариант)	Улучшенная (повышенная)	Без отделки
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Этаж расположения/этажность жилого дома		12/19	18/19	10/14	9/23	13/13	8/19
Тип этажа		средний	средний	средний	средний	последний	средний
Наличие летних помещений		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Количество комнат		2	2	2	2	2	2
Санузел		раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Источник информации		-	https://www.cian.ru/sale/flat/289292471/ +7 905 761-97-29 ID 50561260	https://www.cian.ru/sale/flat/287634538/ +7 916 172-60-22 АН ВЛАДИС	https://www.cian.ru/sale/flat/289367531/ +7 915 409-40-52 АН МРИЭЛТОР - офис Отрадное	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartira/1-k_kvartira_40m_1313_et.2507959552 8 (919) 220-56-81 от собственника	https://www.cian.ru/sale/flat/272912222/ +7 909 996-90-21 Вячеслав Тевс

Источник: данные из открытых источников

Таблица 10 Расчет рыночной стоимости 2-х комнатной квартиры общей площадью 55,9 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник получения информации			https://www.cian.ru/sale/flat/289292471/ +7 905 761-97-29 ID 50561260	https://www.cian.ru/sale/flat/287634538/ +7 916 172-60-22 АН ВЛАДИС	https://www.cian.ru/sale/flat/289367531/ +7 915 409-40-52 АН МРИЭЛТОР - офис Отрадное	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartiry/1-k_kvartira_40m_1313et.2507959552 8 (919) 220-56-81 от собственника	https://www.cian.ru/sale/flat/272912222/ +7 909 996-90-21 Вячеслав Тевс
Цена предложения	руб.	?	11 400 000	12 500 000	12 650 000	10 050 000	11 300 000
Общая площадь	кв.м.	55,9	59,5	57,9	56,0	40,0	59,9
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	191 597	215 889	225 893	251 250	188 648
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		191 597	215 889	225 893	251 250	188 648
Условия финансирования		за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		191 597	215 889	225 893	251 250	188 648
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		191 597	215 889	225 893	251 250	188 648
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Возможен небольшой торг	Возможен небольшой торг	Возможен небольшой торг	Возможен небольшой торг	Возможен небольшой торг
Корректировка	%		-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		189 681	213 730	223 634	248 738	186 762
Дата предложения (дата проведения)		24.07.2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
оценки)							
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		189 681	213 730	223 634	248 738	186 762
Местоположение		Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленогра д, мкр. 8-й, к848	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленогр ад, мкр. 8-й, к848	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленогра д, мкр. 8-й, к848А	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зелено град, мкр. 8- й, к848	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848Б	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Физические характеристики							
Общая площадь	кв.м.	55,90	59,50	57,90	56,00	40,00	59,90
Корректировка	%		1%	0%	0%	-4%	1%
Количество комнат		2	2	2	2	1	2
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Улучшенная (повышенная)	Простая (стройвариант)	Простая (стройвариант)	Простая (стройвариант)	Улучшенная (повышенная)	Без отделки
Корректировка	%		10%	10%	10%	0%	26%
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Инженерное оборудование		Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение , водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжен ие, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения, общая этажность		12/19	18/19	10/14	9/23	13/13	8/19
Корректировка	%		0%	0%	0%	3%	0%

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие летних помещений		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка			0%	0%	0%	-4%	0
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		11,0%	10,0%	10,0%	-5,0%	27,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		210 546	235 103	245 997	236 301	237 188
Общая валовая коррекция	%		11,0%	10,0%	10,0%	11,0%	27,0%
Весовой коэффициент			0,2101	0,2138	0,2138	0,2101	0,1522
Коэффициент вариации	%	5,7%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	232 842					
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	13 015 868					

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

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

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

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

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

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

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

В данном случае Компания-Застройщик устанавливает фиксированные цены на объекты жилой недвижимости. Отдельные бонусы могут предоставляться путем переговоров индивидуально во время переговоров перед заключением сделки. Также в стоимость квартиры уже заложены льготные условия и скидки: *«Льготная ипотека от 5%- 8% (программы ИТ ипотека, господдержка, семейная), от банков - партнеров дополнительные скидки, помощь в одобрении и оформлении ипотеки»*.

Ипотека !!! По программе ИТ?-5 % семейная- 6%, господдержка-8%

Ипотека семейная 5,8% , с господдержкой под 8%, ИТ ипотека 4,8% ! С одобрением помогаем!

Кроме Компании-застройщика продавцами выступают и физические лица-собственники, готовые пойти на небольшие уступки. Таким образом, корректировка на торг для всех объектов составила минимальное значение (-1%).

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

В данном случае объекты-аналоги №1, №2, №3, №4, №5 актуальны на дату оценки, корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Объект недвижимости и объекты-аналоги №1-5 расположены в одинаковой доступности от транспортных узлов, в единой локации с объектом оценки, корректировка 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка на влияние площади квартиры на ее стоимость вносится согласно данным Ассоциации «Статриэлт» и рассчитывается по формуле: $(S_{\text{об}}/S_{\text{аналога}})^{(-0,12)}$. Корректировка на количество комнат учтена в корректировке на площадь. Расчет представлен далее.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 12.07.2023 г.)



S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Источник <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrekcirovki-na-01-07-2023-goda>

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Общая площадь, кв.м	55,90	59,50	57,90	56,00	40,00	59,90
Корректировка		1%	0%	0%	-4%	1%

Корректировка на материал стен принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

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

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Объект недвижимости и объекты аналоги №1-5 расположены в аналогичных домах, входящих в группу единого застройщика, выполненных в едином конструктивном решении.

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

... Яндекс

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК**

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > Зеленоград > 8-й > ЗелАО > Старое Крюково > метро Нахабино

ЖК «мой адрес В Зеленограде»

Сдан [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, Зеленоград, 8848Б

м. Нахабино 23 минуты
м. Аниеевка 24 минуты
м. Пятницкое шоссе 26 минут
м. Овладика 26 минут
м. Митино 27 минут

Срок сдачи: 2012–2014
Класс: Комфорт
Этажность: от 9 до 21
Корпусов: 7 корпусов

Застройщик «Управление Гражданского Строительства»
Сдано 61 дом

КОНСУЛЬТАНТ
ЦИАН
Основан в 2001 году

[Показать контакты](#)

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

novostroy.ru/buildings/v-zelenograde/

Расчетный центр г... Яндекс

ЖК «Мой адрес в Зеленограде» 151 квартира от 7 226 000 Р

Описание ЖК Квартыры 72 Акции 16 Ход строительства 17 Отзывы 17

Еще ☰

☎ +7 (495) 154-98...

До 6 млн руб.

По классу
Эконом-класс
Комфорт-класс
Бизнес-класс
Элитные

По году сдачи
Сданные
Сдаются в 2022 году
Сдаются в 2023 году
Сдаются в 2024 году
Сдаются в 2025 году
Проекты новостроек

В ипотеку
Семейная ипотека
Мат. капитал
Военная ипотека
Сельская ипотека

Управление гражданского строительства А (36 других ЖК)
Официальный сайт застройщика

Статус продаж 151 квартира в продаже, 38,1 - 100,2м²

Этажей 11-19

Высота потолков 2,7 м

Отделка чистовая

Тип проекта Монолитно-каркасный

Парковка Есть

Срок сдачи Сдан 8 корпусов

В Зеленограде построен ЖК «Мой адрес в Зеленограде».

Высота домов переменная: от 11 до 19 этажей. Ассортимент жилых помещений широк. Площади «однушек» колеблются от 36,4 до 39,2 кв. м, «двушек» – от 52,5 до 64,4 кв. м, «трешек» – от 76 до 79,9 кв. м и четырехкомнатных квартир – 97,5 до 98,4 кв. м. Во всех есть помещения, которое можно приспособить под кладовую, гардеробную или постирочную комнату. Квартиры передаются с отделкой «под ключ». Данный тип отделки предполагает наличие напольного покрытия, установленных межкомнатных дверей и подоконников, окрашенного потолка и обоев на стенах. Высота потолков составляет 2,7 м.

И жильцы, и их гости смогут парковаться на открытой парковке у дома. Кроме того, выполнено озеленение, организованы детские и спортивные площадки.

В пешей доступности находится железнодорожная станция «Крюково». Ближайшая станция метро –

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

Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта

Корректировки определяется согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт.

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)**

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	0,87

Источник <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3161-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Согласно данным сайта компании-застройщика, отделку квартир-аналогов №1-№3 можно охарактеризовать как «Простая (строительный ремонт)»

Квартиры передаются с отделкой «под ключ». Данный тип отделки предполагает наличие напольного покрытия, установленных межкомнатных дверей и подоконников, окрашенного потолка и обоев на стенах. Высота потолков составляет 2,7 м.

<https://www.novostroy.ru/buildings/v-zelenograde/>

В помещениях Аналога №5 чистовая отделка отсутствует. Аналог №4 располагает свежим качественным ремонтом, как и оцениваемые площади. Расчет корректировки представлен далее.

Таблица 12 Расчет корректировки на качество отделки

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Качество отделки	Улучшенная (повышенная)	Простая (стройвариант)	Простая (стройвариант)	Простая (стройвариант)	Улучшенная (повышенная)	Без отделки
Корректировка		10%	10%	10%	0%	26%
Расшифровка		,1,1/1-1	,1,1/1-1	,1,1/1-1	,1,1/1,1-1	,1,1/0,87-1

Техническое состояние

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-5, расположены в жилых зданиях единого комплекса 2012-2014 г.п., поэтому величина поправки равна 0%.

Инженерное оборудование

В данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1-5, поэтому величина поправки равна 0%.

Тип комнат: Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 94

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
Объект оценки	Изолированные	Изолированные	Смежные/ частично смежные
	Смежные/ частично смежные	1,00	1,08
		0,92	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Таблица 13 Расчет корректировки на тип комнат

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4*	ОА5
Количество и тип комнат	2, изолированные	2, изолированные	2, изолированные	2, изолированные	1, изолированные	2, изолированные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

*в связи со сложившейся практикой сдавать квартиры от застройщика со свободной планировкой, корректировки на количество комнат с определенного периода не включены в «Справочники Оценщика», меньшая площадь учитывается в соответствующей строке (корректировка на площадь)

Этажность

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

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриэлт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.07.2023 года

4	на 1-м этаже, если при отделке не предусмотрено окружения, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,98	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,97	1,04	1,00
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,82	0,97	0,94

** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.

Источник <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3150-na-etazh-raspolzheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

В данном случае оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1-№3 и №5, расположены на средних этажах, поэтому величина поправки требуется для Аналога №4 (последний этаж), повышающая корректировка, с учетом методических рекомендаций по применению корректировок для последнего этажа, принята в пределах верхней границы и равна $1/0,97=3\%$.

Наличие летних помещений

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-5, располагают летними помещениями, поэтому величина поправки равна 0%.

Тип санузла

Корректировка определяется на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Таблица 98

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещен- ный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№5, располагают раздельным санузлом, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие мебели/бытовой техники

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом.

В данном случае оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1-№3 и №5, не располагают дополнительной мебелью и техникой (входящие в состав строительной отделки отопительные и санитарно-технические приборы и оборудование в данном случае сопоставимы для всех помещений), поэтому величина поправки требуется только для Аналога №4 и составляет $(1/1,04-1)=-4\%$.

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.
Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.
Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).
Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).
Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

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

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

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

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

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_{i=1}^n N_i}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1-№5 были присвоены весовые коэффициенты (соответственно): 0,2101; 0,2138; 0,2138; 0,2101; 0,1522.

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 24.07.2023 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 14

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	13 000 000

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 15 Согласование результатов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	13 000 000	100	13 000 000 (Тринадцать миллионов)

Источник информации: расчеты Оценщика

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

9.2ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24.07.2023 г. с учетом округления составляет:

Таблица 16 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	13 000 000 (Тринадцать миллионов)

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

9.3РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 17 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв.72; квартира состоит из 2 (двух) комнат, расположена на 12 этаже, общая площадь 55,9 кв.м; кадастровый номер: 77:10:0002006:5068; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	13 000 000 (Тринадцать миллионов)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Справочник Оценщика Недвижимости - 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Жилая недвижимость. Квартиры.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 (800) 500-61-81
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«16» апреля 2018 года за регистрационным номером **№ 01035**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости» № 023855-1 от «08» июля 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
- «Оценка движимого имущества» № 027512-2 от «03» августа 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

Данные сведения предоставлены по состоянию на **«19» января 2023 г.**

Дата составления выписки **«19» января 2023 г.**

Руководитель регионального отделения
по г. Москва и Московской области



И.В. Мазаев

ДОГОВОР №0991R/776/40915/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		19 декабря 2022 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумму меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnir@alfastrah.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Хлынина Наталья Владимировна. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
Хлынина Наталья Владимировна	АО «АльфаСтрахование»	
	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузеского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/10709/21

ПОЛИС №0991R/776/40915/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		19 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40915/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Хлынина Наталья Владимировна 		 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ		
г. Москва		9 декабря 2020 г.		
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.				
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.			
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ОГРН 1027739642006, КПП 771801001, ИНН 7702019460			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.			
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы			
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке:			
	Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	
	1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.
	2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.
	3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.
	4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
	5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.
	6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.
	7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.
	8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.
	9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.
	10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.
	11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.
	12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.
В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.			
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно);			

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).									
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.									
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.									
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.									
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.									
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table><tr><th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr><tr><td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr><tr><td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr><tr><td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr></table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)									
До 40 000 000	5 (Пять)									
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)									
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней									
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация									
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.									
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел.: +7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@cier.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.									
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.									
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"									
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя Директора Корпоративного блока Московского регионального центра Росаветова Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0522/20 от 23.03.2020 г.									



Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

1

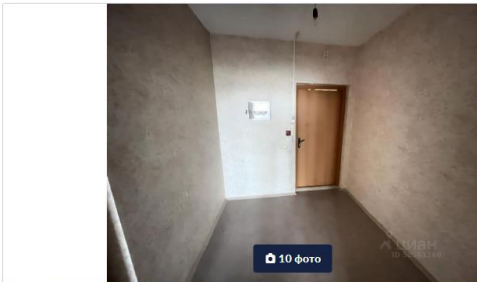
www.cian.ru Продано двухкомнатную квартиру 59,5 м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й м. Пятницкое шоссе - база ЦИА...

Сроки ликвидности

2-комн. квартира, 59,5 м²

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й [На карте](#)
 Пятницкое шоссе 25 мин. Митино 27 мин. Волоколамская 29 мин.
 Ленинградское шоссе 23 км от МКАД Пятницкое шоссе 23 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Сохранить Показать



10 фото

Общая площадь 59,5 м² Жилая площадь 35,6 м² Площадь кухни 9,1 м²
 18 из 19

Новый дом, видовая кв., зеленый, облагороженный двор. Окна во двор, удачная планировка, комнаты изолированные, два балкона. Санузел раздельный, ремонт от застройщика. Прописка Москва. Полная стоимость, один взрослый собственник.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

О квартире		О доме	
Тип жилья	Вторичка	Мусоропровод	Да
Общая площадь	59,5	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Жилая площадь	35,6	Тип дома	Монолитный
Площадь кухни	9,1	Парковка	Наземная
Санузел	1 раздельный		
Балкон/лоджия	2 балкона		
Вид из окон	Во двор		
Ремонт	Косметический		

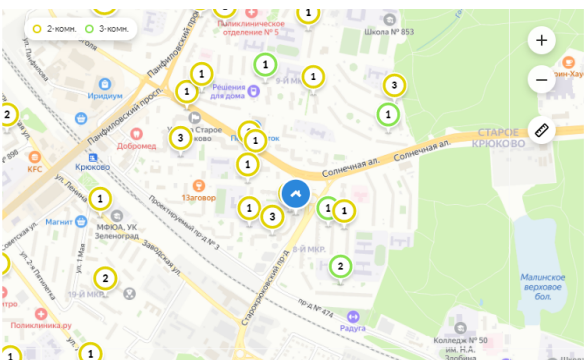
[Подписаться на дом](#)

Фотографии (10) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Вид из окон Во двор

Ремонт Косметический

Пожокие рядом Инфраструктура Маршруты Панорама



11 400 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 191 597 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 905 761-97-29
 +7 906 763-97-00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 50561260

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Level Стрешнево
 Скидка 25% при оформлении в июле!

<https://www.cian.ru/sale/flat/289292471/>

<https://www.cian.ru/sale/flat/287634538/>

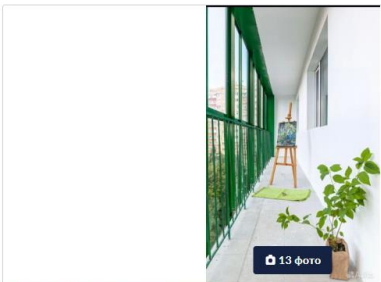
www.cian.ru Продано двухкомнатную квартиру 56м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й м. Ховрино - база ЦИАН, объявл...

Сроки ликвидности

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й м. Ховрино - база ЦИАН, объявл...

Ховрино 20 мин.
Ленинградское шоссе 15 км от МКАД Пятницкое шоссе 23 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Показать



13 фото

Общая площадь 56 м² Жилая площадь 30 м² Площадь кухни 8 м²

Этаж 9 из 23 Год постройки 2014

Оценить о сайте

www.cian.ru Продано двухкомнатную квартиру 56м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й м. Ховрино - база ЦИАН, объявл...

Сроки ликвидности

Фотографии (13) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

2-комн. квартира, 56 м²

Арт. 47002379 Срочно продается двухкомнатная квартира в городе Зеленограде. Удобная планировка. Ремонт на стадии завершения. Огромная лоджия. Раздельный санузел. Кухня просторная. Рядом ЖД вокзал. Много магазинов, школы, детские сады. Один взрослый собственник. Свободная продажа.

12 650 000 Р Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 225 893 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 915 409-40-52
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МРИЭЛТОР - офис Отрадное
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Швецова
5.0 · 3

Реклама
0Р первый 6 месяцев по кредиту под залог квартиры
кредит — индивидуально для каждого клиента. Кредит под залог недвижимости

www.cian.ru Продано двухкомнатную квартиру 56м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й м. Ховрино - база ЦИАН, объявл...

Сроки ликвидности

Фотографии (13) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

2-комн. квартира, 56 м²

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	56	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	30		
Площадь кухни	8		
Высота потолков	2,7 м		
Санузел	1 раздельный		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Вид из окон	На улицу		
Ремонт	Косметический		

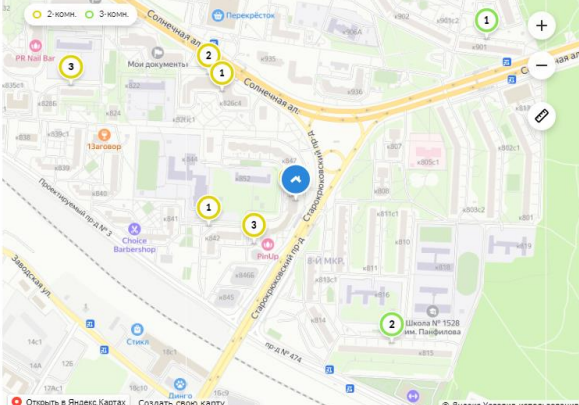
www.cian.ru Продано двухкомнатную квартиру 56м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й м. Ховрино - база ЦИАН, объявл...

Сроки ликвидности

Фотографии (13) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

2-комн. квартира, 56 м²

Похожие рядом Инфраструктура Маршруты Панорама



12 650 000 Р Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 225 893 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 915 409-40-52
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МРИЭЛТОР - офис Отрадное
Документы проверены

РИЕЛТОР
Анна Швецова
5.0 · 3

<https://www.cian.ru/sale/flat/289367531/>

https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kvartiry/1-k_kvartira_40m_1313et_2507959552

www.cian.ru Продать двухкомнатную квартиру 59.9м² Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848 м. Ховрино - база ЦИАН...

Сроки ликвидности

2-комн. квартира, 59,9 м²

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к848 На карте
 Ховрино 60 мин.
 Ленинградское шоссе 23 км от МКАД Пятницкое шоссе 23 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Добавить в подборку Показать



Планировка 24 фото

Общая площадь 59,9 м² Жилая площадь 35,6 м² Площадь кухни 9,1 м²
 Этаж 8 из 19 Год постройки 2015

11 300 000 Р Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 188 648 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 909 996-90-21
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 Вячеслав Тевс

Реклама
 0% первые 6 месяцев по кредиту под залог квартиры
 БЖФ Банк

Реклама
 ЖК «Датский квартал» от ФСК
 Кешбек до 900 000 Р за покупку 2-комн. квартиры, Лесной массив под окнами
 +7 (495) 135-12-76

Рекламодатель ООО «Специализированный застройщик «КиноДевелопмент», ОГРН 5167746261997, Московская область, г.

Фотографии (25) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

2-комн. квартира, 59,9 м²

Двухкомнатная квартира в монолитном доме, расположенном в 10 мин. пешком от станции Крюково. В начале 2023 года будет запущено МЦД-3. Дом находится в районе с развитой инфраструктурой. Детские сады, школы, магазины в шаговой доступности. Рядом лес. Подходит под ипотеку. Быстрый выход на сделку.

На территории жилого комплекса располагаются подземный паркинг и зона для отдыха и развлечений.

Свернуть

О квартире

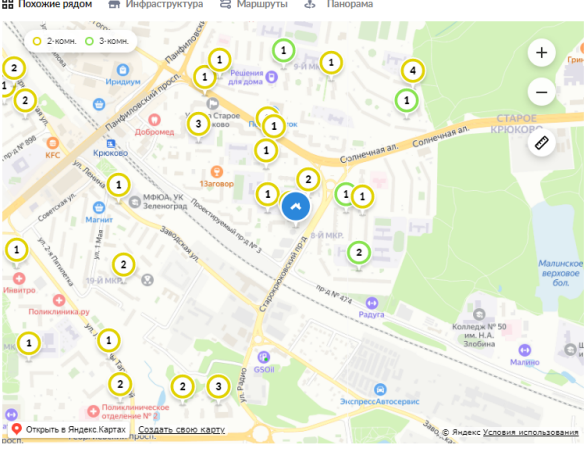
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2013
Общая площадь	59,9	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	35,6	Мусоропровод	Да
Площадь кухни	9,1	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Высота потолков	3 м	Тип дома	Монолитный
Балкон/лоджия	2 лоджии	Тип перекрытий	Железобетонные
Ремонт	Без ремонта	Парковка	Наземная
		Подъезды	2
		Отопление	Центральное

О доме

Подписаться на дом

Аварийность Нет

Пожокие рядом Инфраструктура Маршруты Панорама



11 300 000 Р Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 188 648 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 909 996-90-21
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 Вячеслав Тевс

Реклама
 0% первые 6 месяцев по кредиту под залог квартиры
 БЖФ Банк

Реклама
 ЖК «Датский квартал» от ФСК
 Кешбек до 900 000 Р за покупку 2-комн. квартиры, Лесной массив под окнами
 +7 (495) 135-12-76

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

https://www.cian.ru/sale/flat/272912222/

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.04.2022г.			
Кадастровый номер:		77:10:0002006:5068	

Номер кадастрового квартала:	77:10:0002006
Дата присвоения кадастрового номера:	10.02.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 00370154/072 13.11.2012 Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации
Местоположение:	г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848 кв. 72
Площадь, м2:	55.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 12
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	6579523.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:10:0002006:4881
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности		С.С. С.С.
	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.04.2022г.			
Кадастровый номер:		77:10:0002006:5068	
Получатель выписки:		Гаврилов Александр Иванович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", 7719272800	

полное наименование должности		С.С. С.С.
	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.04.2022г.			
Кадастровый номер:		77:10:0002006:5068	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Менеджмент Центр" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:10:0002006:5068-77/072/2022-4 28.04.2022 16:41:16
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.04.2022 16:41:50	
	номер государственной регистрации:	77:10:0002006:5068-77/072/2022-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.05.2022 по 15.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Менеджмент Центр" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", ИНН: 7718919844	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 15.07.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 23.11.2016 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 15.05.2019	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.04.2022г.			
Кадастровый номер:		77:10:0002006:5068	
		Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 07.11.2019	
		Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 27.12.2019	
		Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 10.04.2020	
		Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 04.06.2020	
		Изменения и дополнения №7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 14.08.2020	
		Изменения и дополнения №8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 22.07.2021	
		Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 14.09.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

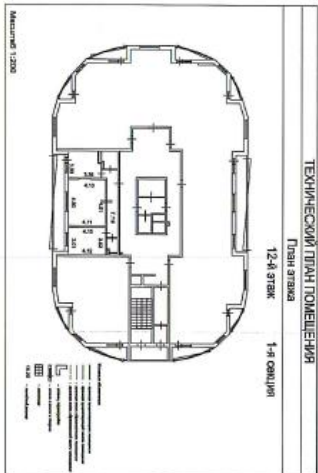
Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
28.04.2022г.	
Кадастровый номер:	77:10:0002006:5068
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

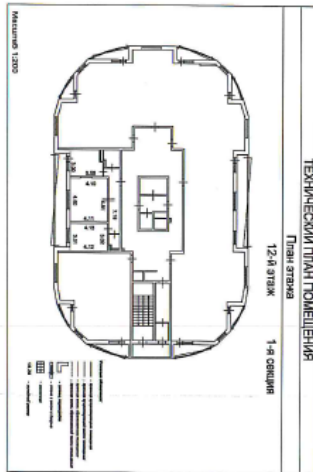
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	С.С.

Раздел 5 Лист 6

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
28.04.2022г.	
Кадастровый номер: 77:10:0002006:5068	Номер этажа (этажей): 12
	
Масштаб 1	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.04.2022г.			
Кадастровый номер: 77:10:0002006:5068		Номер этажа (этажей): 12	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



С.С.С.

М.П.

ДОГОВОР № ЗЕЛ848-72/04/22 **КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ**

г. Москва

«26» апреля 2022 года

Клиентское предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (КП «УГС»), местонахождение: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, помещ. 1, ком. 9, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037719025376 Инспекцией министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 19 по Восточному административному округу г. Москвы Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве 19 мая 2003 года, ИНН 7719272800 КПП 774550001, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице гр. РФ Казариной Евгении Петровны, 08 марта 1996 года рождения, пол: женский, место рождения: город Самара, паспорт: 45 21 771535, выдан ГУ МВД России по г. Москве 15 марта 2022 года, код подразделения 770-055, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Плеханова, д. 3, к. 4, кв. 62, действующей на основании доверенности от 28 сентября 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/645-н/77-2021-5-45, удостоверенной Якушевой Ириной Ивановной, нотариусом города Москвы, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость», регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов № 3184 от 26.07.2016, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице представителя гр. РФ Тевса Вячеслава Яковлевича, 07.07.1979 года рождения, место рождения: п. Сосновка Новосибирского р-на Новосибирской обл., пол: мужской, паспорт 50 99 124255, выдан ОВД Краснотёрского района Новосибирской области 22.06.2000 г., код подразделения 542-024, зарегистрированного по адресу: Ленинградская обл., р-н Лужский, п. Волошино, ул. Школьная, д.7, кв. 5, действующего на основании доверенности от 13.04.2022 г., зарегистрированной в реестре за № 78/306-н/78-2022-2-301, удостоверенной Михалевой Кристиной Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса Григорьевой Веры Николаевны нотариального округа Санкт-Петербург, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, на основании результатов аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи жилого помещения (Протокол проведения аукциона в электронной форме № СОМ28022200009-2 от 08.04.2022, далее по тексту – «Протокол аукциона»), действуя добровольно, заключили настоящий Договор купли-продажи квартиры (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять в соответствии с условиями настоящего Договора квартиру № 72 (далее именуется «Квартира»), находящуюся по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848 (далее именуется «Жилой дом»).

1.2. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Квартира расположена на 12 (Двенадцатом) этаже, состоит из 2 (Двух) комнат, общая площадь Квартиры составляет 55,9 (Пятьдесят пять целых девять десятых) квадратных метров, кадастровый номер: 77:10:0002006:5068.

1.3. Квартира является собственностью города Москвы и принадлежит Продавцу на праве оперативного управления, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «17» сентября 2021 г. сделана запись регистрации № 77:10:0002006:5068-77/072/2021-1.

1

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

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена (стоимость) Договора состоит из следующего:

2.1.1. Стоимости Квартиры, которая определена в соответствии с Протоколом аукциона и составляет 10 217 560 (Десять миллионов двести семнадцать тысяч пятьсот шестьдесят) рублей 33 копейки, НДС не облагается. Стоимость Квартиры является окончательной и изменению не подлежит.

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

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

2.2.1. Покупатель оплатит Продавцу стоимость Квартиры в размере 10 217 560 (Десять миллионов двести семнадцать тысяч пятьсот шестьдесят) рублей 33 копейки, путем перечисления указанной суммы на расчетный счет Продавца (ст. 7 Договора), что подтверждается платежным поручением № 57 от 22.04.2022 г.

2.2.2. Покупатель оплатит Продавцу стоимость услуг Продавца (п.2.1.2 Договора) в размере 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 20% путем перечисления указанной суммы на расчетный счет Продавца (ст. 7 Договора), что подтверждается платежным поручением № 455 от 22.04.2022 г.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

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

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

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

3.3. Покупатель обязуется:

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

3.3.2. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры нести бремя расходов по содержанию Квартиры (коммунальные услуги, техническое обслуживание, эксплуатационные расходы, охрана, услуги по вывозу мусора и бытовых отходов и т.п.), а также принадлежащей ему доли в праве общей собственности на общее имущество Жилого дома, в котором расположена Квартира, соразмерно общей площади Квартиры. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договор с управляющей организацией.

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

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

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

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

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

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

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

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

6.9. Приложения:

Приложение А01 – Форма Акта приема – передача квартиры по Договору купли-продажи квартиры.

Приложение А02 – Форма Акта оказанных услуг.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства»

Адрес: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, ком. 9,

ИНН 7719272800, КПП 774550001,

ОГРН 1037719025376

р/счет 40602810238000000063, в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

кор/счет 30101810400000000225,

БИК 044525225

По доверенности № 77/645-п/н от 28.09.2021 г.

от 28 сентября 2021 года



М.П.

Е.П. Казарина

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость»

630049, Новосибирская область,

г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 260/2

ОГРН 1137746080768

ИНН 7718919844, КПП 540201001

р/с 407018103000000002674

в Банке ГПБ (АО) г. Москва

к/с 30101810200000000823,

БИК 044525823

По доверенности № 78/006-н/78-2022-2-301

от 13.04.2022 года

В.А. Тевс

Приложение №1
к Договору № ЗЕЛ848-72/04/22 от «26» апреля 2022 г.

ФОРМА

Акт приема-передачи квартиры по
Договору купли-продажи квартиры
№ ЗЕЛ848-72/04/22 от «__» апреля 2022 года

г. Москва

«__» апреля 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость», регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов № 3184 от 26.07.2016, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице представителя гр. РФ Тевса Вячеслава Яковлевича, 07.07.1979 года рождения, место рождения: п. Сосновка Новосибирского р-на Новосибирской обл., пол: мужской, паспорт 50 99 124255, выдан ОВД Кривошеинского района Новосибирской области 22.06.2000 г., код подразделения 542-024, зарегистрированного по адресу: Ленинградская обл., р-н Лужский, п. Волошино, ул. Школьная, д.7, кв. 5, действующего на основании доверенности от 13.04.2022 г., зарегистрированной в реестре за № 78/306-и/78-2022-2-301, удостоверенной Михалевой Кристиной Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса Григорьевой Веры Николаевны нотариального округа Санкт-Петербург, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи квартиры № ЗЕЛ848-72/04/22 от «__» апреля 2022 года (далее – «Договор»), на основании настоящего Акта Продавец передал, а Покупатель принял в собственность: квартиру, находящуюся по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 848, кв. 72, общей площадью 55,9 (Пятьдесят пять целых девять десятых) кв. м., расположенную на 12 (Двенадцатом) этаже (именуемую в дальнейшем - «Квартира»), в составе 2 (Двух) комнат.
2. Квартира передается Покупателю в техническом состоянии «как есть» и у Продавца не возникает обязанности по устранению дефектов, ремонтных и отделочных работ.
3. Передаваемая Квартира надлежащим образом осмотрена и принята Покупателем. Покупатель подтверждает, что Квартира соответствует условиям Договора. Покупатель не имеет каких-либо претензий к Продавцу в отношении принятой по настоящему Акту Квартиры.
4. Настоящим Покупатель подтверждает, что все обязательства Продавца по Договору выполнены полностью, надлежащим образом и надлежащему лицу, и Покупатель не имеет

6

претензий к Продавцу, в том числе по качеству Квартиры.

5. После подписания настоящего Акта Продавец не несет ответственность за сохранность и содержание Квартиры и установленного в Квартире оборудования, материалов.
6. Покупатель обязуется не производить перепланировку Квартиры до государственной регистрации права собственности на неё Покупателя. Покупатель уведомлен о последствиях произведения перепланировки без предварительного согласования с соответствующими службами.
7. Настоящим Актом приема-передачи Квартиры подтверждается, что передача Квартиры от Продавца к Покупателю состоялась. Стороны претензий друг к другу не имеют.
8. Настоящий Акт приема-передачи Квартиры вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ПРОДАВЕЦ:

Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства»

Адрес: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, помещ. I, ком. 9.

ИНН 7719272800, КПП 774590001,

ОГРН 1037719025376

р/счет 40602810238000000063, в ПАО Сбербанк г. Москва,

кор/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

По доверенности № 77/645-и/77-2021-5-45

от 28 сентября 2021 года

Е.П. Казарина

М.П.

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость»

630049, Новосибирская область,

г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 260/2

ОГРН 1137746080768

ИНН 7718919844, КПП 540201001

р/с 40701810300000002674

в Банке ГПБ (АО) г. Москва

и/с 30101810200000000823,

БИК 044525823

По доверенности № 78/306-и/78-2022-2-301

от 13.04.2022 года

В.Я. Тезе

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

ПРИКАЗ

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата регистрации: 28 АПР 2022

Номер регистрации: 77/02/008/2022-5068-77/02/008/2022-4

Государственная регистрация осуществляется

Государственный регистратор: **СЕРГЕЕВ С.С.**

(подпись, и.п.)

ПЕРЕВЕДЕНО В
ЭЛЕКТРОННЫЙ
ВИД

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

ПРИКАЗ

ДОБРОСОУЩНОСТИ

Дата регистрации: 28 АПР 2022

Номер регистрации: 77/02/008/2022-5068-77/02/008/2022-5

Государственная регистрация осуществляется

Государственный регистратор: **СЕРГЕЕВ С.С.**

(подпись, и.п.)



В соответствии с документом прошито и скреплено печатью
(подпись) листов.

Подпись: **И.П. УТСО**

Д.П. Казарина

Получатель: **по переданности**

№ 77/02/008/2022-5068-77/02/008/2022-5

2022 г.