



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8788/0525

об оценке рыночной (справедливой) стоимости квартир, в количестве 3 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2

Дата оценки:
30 мая 2025 г.

Дата составления отчета:
30 мая 2025 г.

Заказчик:
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 2 от 30 мая 2025 г. к договору № Р-343/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 г., заключенному между Заказчиком – ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости квартир, в количестве 3 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, для внесения и определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой 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.

Рыночная (справедливая) стоимость квартир, в количестве 3 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, по состоянию на 30 мая 2025 г. составила*:

211 175 000 (Двести одиннадцать миллионов сто семьдесят пять тысяч) рублей

*Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Рыночная (справедливая) стоимость каждого оцениваемого объекта приведена в таблице №1 на странице 3 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П. Ю.

Оценщик

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

30 мая 2025 г.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (НДС не облагается) *
1	Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 6, площадью 82,8 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:11755, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 106А	82,80	68 922 000
2	Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 11, площадью 83,5 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:12032, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 111А	83,50	69 505 000
3	Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 21, площадью 83,9 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:11806, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 221А	83,90	72 748 000
Итого:		250,20	211 175 000

**Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

Оценщик

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

30 мая 2025 г.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	11
9. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.3 Осмотр объекта оценки	14
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
14.1 Имущественные права	15
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	18
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	19
14.7 Местоположение объекта оценки	19
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	22
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	26
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	26
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	31
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
17.1 Обзор подходов к оценке	33
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	34
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
18.1 Описание методики оценки.....	35
18.2 Выбор единиц сравнения.....	35
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	35
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	38
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	41
19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	44
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	44
19.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	63

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата составления отчета	30 мая 2025 г.
Порядковый номер отчета	8788/0525

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 2 от 30 мая 2025 г. к договору № Р-343/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 г.
Заказчик	ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Квартиры в количестве 3 единиц, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	1. Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 6, площадью 82,8 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:11755, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 106А; 2. Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 11, площадью 83,5 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:12032, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 111А; 3. Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 21, площадью 83,9 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:11806, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 221А.
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право общей долевой собственности –Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал»
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Доверительное управление
2	Цель оценки
	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки для внесения и определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы в соответствии с которыми проводится оценка

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

1.	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2.	Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI).
3.	1.4.2. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611
4.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
5.	Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
4.2	Предпосылки стоимости
Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
5	Дата оценки
«30» мая 2025 г.	
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. - Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. - В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. - Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.	

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.
- Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

8 Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ

Отсутствуют

9 Форма составления отчета об оценке

Отчет передается Заказчику в форме электронного документа. Отчет должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя Исполнителя, или уполномоченным им лицом.

10 Прочая информация

10.1 Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.

10.2 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Отсутствует

10.3 Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Отсутствуют

10.4 Форма представления итоговой стоимости

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

10.5 Специфические требования к отчету об оценке

Отсутствуют

10.6 Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Отсутствует

10.7 Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку

Отсутствует

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струкова Ирина Юрьевна
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
ИНН	672208309466
СНИЛС	153-771-910 79
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035705-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №043334-2 от 23.08.2024 г. Оценка бизнеса – №044008-3 от 11.09.2024 г.
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег. № 0732 от 03.07.2015 г., выдан Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА».
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 503/2024/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Струкова Ирина Юрьевна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 14.12.2024 г. по 13.12.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 009619 от 31 августа 2015 г. ОГРН: 1207700240813; ИНН: 9701159733.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1/22 от 01.02.2022 г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струкова И. Ю.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Место нахождения	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002 г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002 г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	№ 713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 01.01.2022 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
- 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
- 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
- 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
- 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО);
 - 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в Задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

- Выписки из ЕГРН, в кол-ве 3 шт.;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам.

Данный факт согласован и отражен в Задании на оценку. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках. Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал».

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Место нахождения	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Сведения об имущественных правах указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление.

Обременения указаны в соответствии с Заданием на оценку, данное обременение не учитывается при проведении оценки.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

О жилом комплексе ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»

Источник: <https://zhk-praym-park-i.cian.ru/>

Жилой квартал Prime Park воплощает все преимущества premium-living. Престижная локация на Ленинградском проспекте, 37:

- 5 мин. от Тверской улицы, Патриарших прудов и Белой площади,
- 20 мин. до аэропорта «Шереметьево» или «Москва-Сити»,
- 4 парка – Ходынское поле, Петровский и Чапаевский парки, Березовая роща,
- 4 станции метро – «ЦСКА», «Аэропорт», «Динамо» и «Петровский парк».

Многочисленный победитель премий European Property Awards и Urban Awards, а также на протяжении пяти лет остается самым продаваемым проектом в своем сегменте.

Консьержи предугадывают желания резидентов и берут на себя выполнение практически любых бытовых задач. В квартале также есть парк-рейнджер и охрана. Для дополнительного удобства в МОПах предусмотрены почтовые комнаты, колясочные и комнаты для мытья лап домашних

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

питомцев, комната для хранения интернет-заказов. Наличие сервисного входа для персонала позволяет разделить трафик, сохраняя приватную атмосферу в лобби. Резидентам нужно открыть только одну дверь, чтобы оказаться дома: valet-парковщики открывают дверь автомобиля и отвозят его на подземный паркинг, беллмены открывают двери при входе в башню и помогают донести вещи до квартиры, интеллектуальная система обеспечивает бесконтактный вызов лифта.

Близость к центру Москвы, рядом крупнейший ТЦ «Авиапарк», ВТБ Арена, Мегаспорт, ВЭБ Арена, в окружении красивейших парков, включая ультрасовременный Ходынский парк площадью 25 га с панорамными качелями, набережной, фонтанами, детскими и спортивными площадками.

На территории квартала предусмотрены приватный фитнес-центр с 25-метровым бассейном и спа, подземный паркинг с складовыми, местами для хранения велосипедов, электрозарядками и детейлинг-центром для обслуживания автомобилей. На первых этажах башен расположатся кафе и рестораны, цветочный магазин, аптека, салон красоты, премиальный супермаркет и бытовые сервисы.

Общее парковое пространство квартала – 5,5 га, из них 3 га отведено под частный парк эксклюзивно для резидентов. Большой фонтан, аллеи для прогулок, крупномерные деревья, арт-инсталляции, водные глади, детские площадки и воркаут-зона создают гармоничное сочетание жизни на природе со всеми преимуществами мегаполиса.

Более 80 вариантов планировочных решений от однокомнатных квартир до двухуровневых дуплексов и пентхаусов. Панорамные окна, высокие потолки, мастер-спальни, балконы и террасы создают особенный комфорт и уют.

Четыре башни сданы, ключи выдаются в день сделки, 2 башни на этапе строительства, сдача в 2023 и 2024 гг. Уникальный архитектурный ансамбль и ландшафтный дизайн, благородные и ценные материалы в оформлении лобби, предметы искусства, арт-объекты и элементы декора, выполненные на заказ специально для Prime Park, становятся отражением яркой индивидуальности резидентов квартала.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики здания

Показатель	Значение
Основные характеристики здания	
Адрес	г. Москва, Северный административный округ, Хорошёвский район, Ленинградский проспект, вл. 37, Корпус R2
Срок сдачи дома	1 кв. 2025, сдан
Тип	Монолитный
Количество этажей в здании	от 5 до 41
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Класс дома	Премиум

Источник информации: <https://zhk-praym-park-i.cian.ru/>, Договор долевого участия

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых квартир

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Уровень отделки
1	Квартира, расположенная в Корпусе R2, секция 2, этаж 21, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный номер 221А, общая приведенная площадь проектная 83,90 кв.м	21	83,90	Предчистовая отделка
2	Квартира, расположенная в Корпусе R2, секция 1, этаж 6, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный номер 106А, общая приведенная площадь проектная 82,80 кв.м	6	82,80	Предчистовая отделка
3	Квартира, расположенная в Корпусе R2, секция 1, этаж 11, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный номер 111А, общая приведенная площадь проектная 83,50 кв.м	11	83,50	Предчистовая отделка

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Уровень отделки
Итого:			250,20	-

Источник информации: Планировки, Договор долевого участия

Фотографии объекта оценки



условный 221A



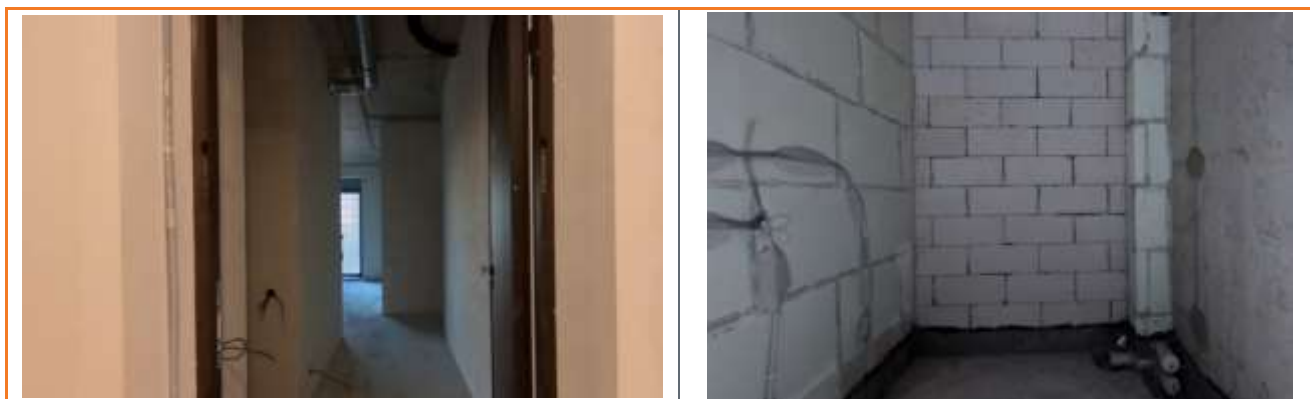
условный 106A



условный 111A

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525



Источник: Данные Заказчика

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да
Наличие охраны	Да
Парковка	Подземный паркинг

Источник информации: <https://zhk-luzhniki-collection-i.cian.ru/>

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Объект оценки находится в хорошем состоянии, отделка – WHITE BOX (предчистовая отделка).

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ Объекта оценки может быть определен на уровне от 0 до 20%.

Характеристика технического состояния – «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки в настоящий момент не используется.

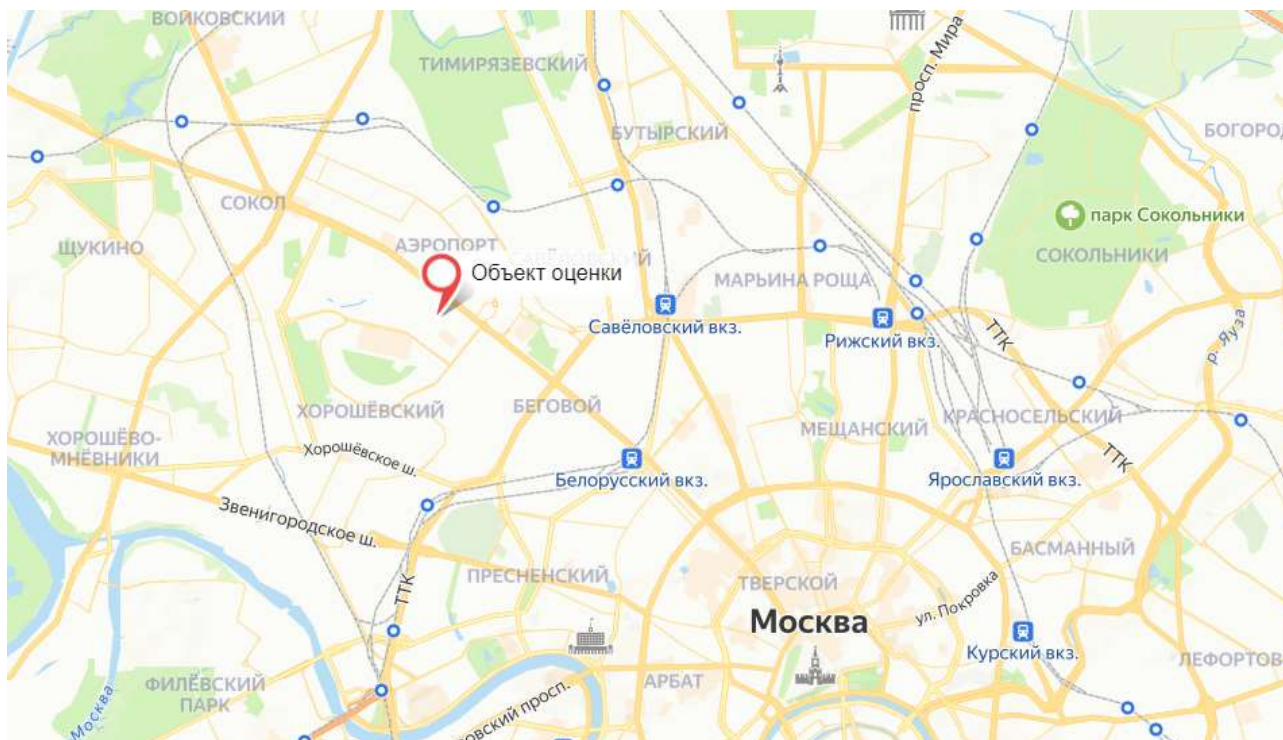
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

14.7 Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2.

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб)

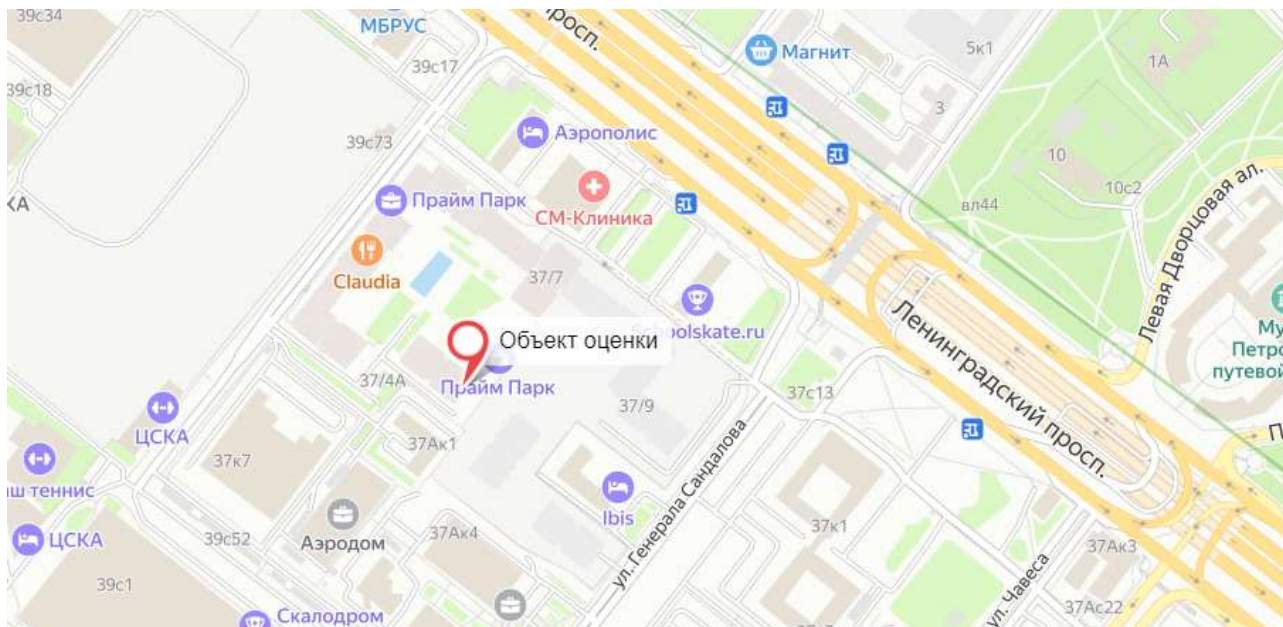


Источник: <https://maps.yandex.ru>

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб)



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника)



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для объектов жилого назначения.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО №7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта в качестве квартиры.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

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

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на апрель 2025 г.¹

Ниже представлен прогноз основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это по-прежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2027 год без изменений: 1,6%, 1,7% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,3% (-0,3 п.п.) в 2025 году с замедлением до 7,9% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2025 году, на 2,3% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году.

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах –1,5% ВВП в 2025 году (больше на 0,3 п.п.) и 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены – 453 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 460 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также немного понижены – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 388 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 95,2 рублей за долл., на 2026 год – 102,4 рублей за долл., на 2027 год – 106,7 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 0,3–3,4% по сравнению с мартовским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы понижены – в 2025–2027 годах среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель (-5 долл. за баррель к мартовскому опросу).

Рисунок 1. Показатели апрель 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1	4,8	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,5	5,6	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0	14,3	9,7
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,6	1,7	2,0
Уровень безработицы ² (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5	2,8	2,9
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,3	7,9	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,5	-1,1	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	453	460	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	380	388	399
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	64,7	92,4	95,2	102,4	106,7
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	60	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,6	9,1	5,4
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7	110,6	112,5
Реальная заработная плата ² (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	2,9	2,3	2,4
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	106,5	118,4	121,9	124,8	127,3
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	78	70	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденции 10-90%	7,0-9,8					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденции 10-90%	1,3-2,4					

1 В скобках – результаты опроса в марте 2025 года.

2 Значения за март 2025 года являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

по уровню безработицы на конец года (как среднее между значениями на конец отчётного и прошлого года).

3 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

5 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 11-15 апреля 2025 года.

Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки: г. Москва, январь-март 2025 г.²

Рисунок 2. Основные социальные и экономические показатели

	Март 2025 г.	В % к		Январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.	Справочно: март 2024 г. в % к		Январь-март 2024 г. в % к январю-марту 2023 г.
		марту 2024 г.	февралю 2025 г.		марту 2023 г.	февралю 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	102,0	109,0	105,0	108,9 ²⁾	112,8 ²⁾	110,9 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	19 381,6	92,4	100,0	106,7	109,9 ²⁾	133,9 ²⁾	108,3 ²⁾
обрабатывающие производства	913 827,2	99,7	112,2	105,2	121,0 ²⁾	117,9 ²⁾	121,9 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	109 761,7	107,0	94,6	102,1	105,7 ²⁾	95,9 ²⁾	110,7 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	23 468,7	109,3	107,0	117,0	125,4 ²⁾	112,6 ²⁾	118,8 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	148 707,8	106,1	101,4	109,9	91,7 ³⁾	117,5 ³⁾	99,0 ³⁾

² <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-марте%202025%20года».pdf>

	Март 2025 г.	В % к		Январь- март 2025 г. в % к январю- марту 2024 г.	Справочно:		Январь- март 2024 г. в % к январю- марту 2023 г.
		марту 2024 г.	февралю 2025 г.		марту 2023 г.	февралю 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	333,5	75,2	54,5	123,1	100,6	133,5	52,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	660 358,4	100,4	107,6	103,2	109,7	111,8	112,5
Оборот общественного питания, млн рублей	76 253,2	116,5	104,4	113,5	118,2	103,4	122,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	352 703,6	101,0	99,5	102,4	107,2	101,6	107,6
Индекс потребительских цен, %	х	109,1	100,3	109,4	107,9	100,5	107,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	11,5	58,7	89,9	х	73,3	95,4	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	159 697,4	109,0	103,7	112,4	119,4	111,4	117,0
реальная, %	х	99,7	103,5	102,6	110,9	110,6	108,8

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-марте%202025%20года».pdf>

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – элитные квартиры;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, САО.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа.

Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Рынок элитной жилой недвижимости Москвы, 1 квартал 2025 г.

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2025>

Рисунок 1. Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	950	+3%	2 110	+2%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	2 915	+6%	1 477	+5%
Средняя площадь, м ²	182	+2%	117	-2%
Средняя стоимость, млн руб.	532	+8%	172	+2%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	100	+88%	380	+39%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	2 754	+21%	1 225	+23%
Средняя площадь, м ²	147	-7%	108	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	406	+13%	133	+19%

* I кв. 2025 г. / IV кв. 2024 г.

** I кв. 2025 г. / I кв. 2024 г.

*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

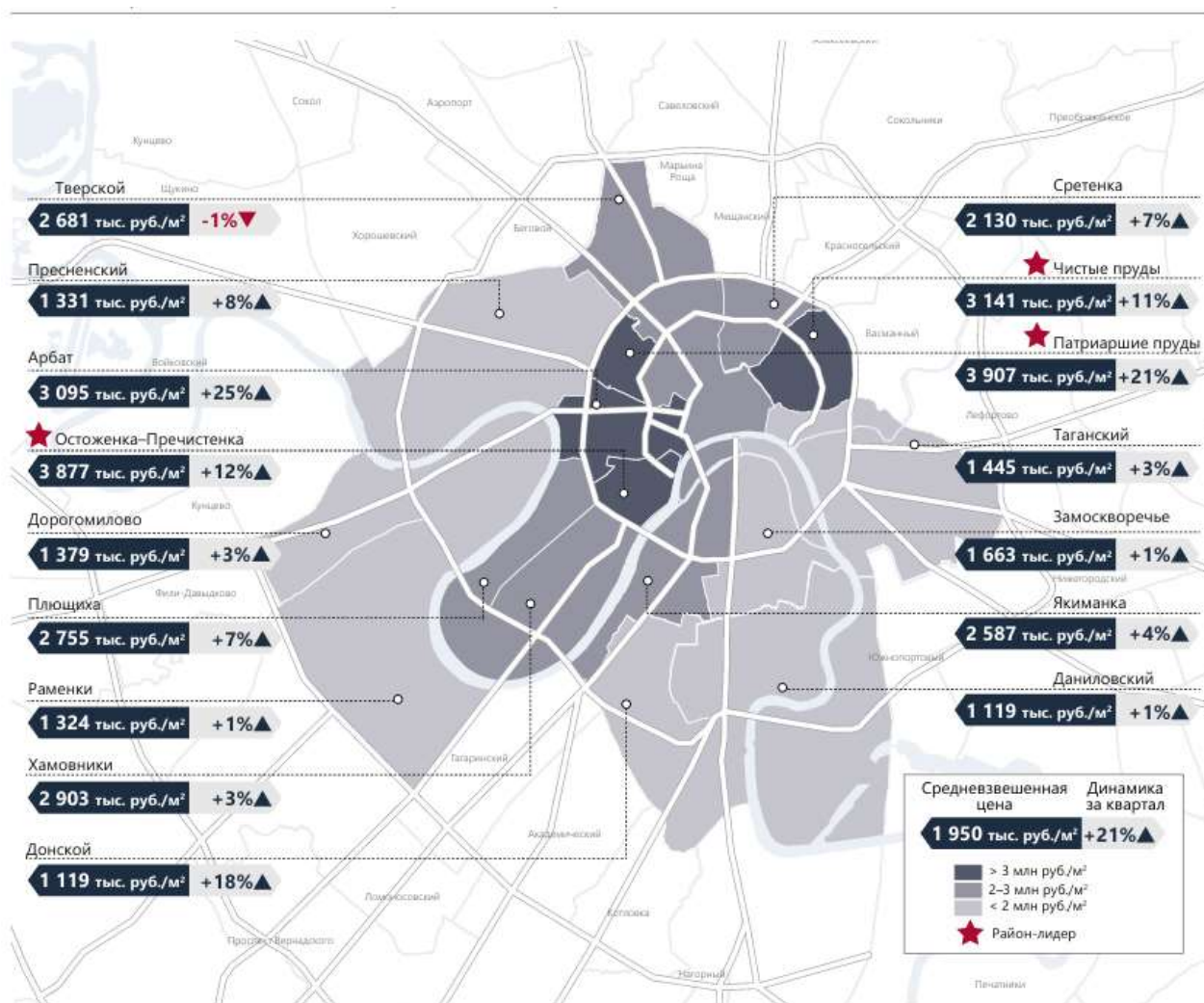
На конец I кв. 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось 3,1 тыс. квартир и апартаментов (+2% за квартал и +28% за год). Несмотря на отсутствие старта продаж новых проектов в январе-марте, объем предложения по-прежнему сохраняется на рекордном уровне за счет вывода на рынок новых пулов лотов в элитных новостройках. В условиях сокращения земельных участков, доступных для строительства жилья, и насыщения объема предложения масштабными проектами в прошлые периоды большинство застройщиков сейчас сосредоточено на реализации уже вышедших на рынок проектов. Более того, учитывая современные запросы покупателей, сегмент активно пополняется уникальными лотами в рамках реализуемых ЖК – на конец марта в структуре предложения было представлено более 200 эксклюзивных лотов, что более чем на 50% превышает уровень начала 2024 г. В 2025 г. ожидается ввод в эксплуатацию 15 новостроек и 1 очереди уже частично сданного ЖК. Большая часть из них располагается в ЦАО, всего 2 ЖК – в ЗАО (Victory Park Residences в Дорогомилово и 3-я очередь ЖК «Вишневый сад» в Раменках) и 1 ЖК в ЮВАО – Opus в Даниловском районе. По состоянию на конец марта 2025 г. лидером как по общей площади в м², так и по количеству новостроек в ЦАО стал район Замоскворечье. Здесь сосредоточено более 90 тыс. м² в 4 ЖК – это более половины всего объема в районах ЦАО. Среди наиболее крупных проектов – ЖК «Русские сезоны», ввод которого заявлен в конце этого года. На втором месте – локация Плющиха, где заявлено к вводу в 2025 г. более 40 тыс. м² в 3 элитных новостройках. Это 25% в совокупной структуре рассматриваемых локаций в ЦАО. Основной объем элитных квартир и апартаментов реализуется в ЖК «Саввинская 27», «Хамовники 12» и др. В других элитных локациях ЦАО заявлено к

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

вводу в 2025 г. значительно меньше квадратных метров. В Тверском районе, кластерах Сретенка и Остоженка – Пречистенка ожидается ввод объектов «Ильинка 3/8», Forum и Annabel's соответственно. Кроме того, в районе Якиманка в I кв. 2025 г. был введен в эксплуатацию ЖК «Лаврушинский».

Рисунок 2. Доля и средневзвешенная цена предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Цены

На фоне высокой покупательской активности, наблюдаемой в сегменте ново строек уже более года, средневзвешенная цена предложения продолжает уверенно расти и впервые преодолела отметку в 2 млн рублей за кв. м. Так, на конец марта 2025 г. цена 1 кв. м достигла 2 074 тыс. руб., обновив исторический максимум (+6% за квартал и +30% за год). При этом в премиум-классе показатель составил 1 477 тыс. руб. (+5% за квартал и +34% за год), а в делюкс-классе – 2 915 тыс. руб. (+6% за квартал и +22% за год). Сейчас во всех элитных районах столицы средневзвешенная цена 1 м2 уже превысила 1 млн руб., в том числе в 4 локациях – уже более 3 млн руб. При этом если ранее самое дорогое предложение было сконцентрировано в кластере Остоженка – Пречистенка, то с выводом проекта делюкс-класса «Левенсон» в открытые продажи Патриаршие пруды стали новым лидером по ценам – 3 907 тыс. руб./м2 (+21% за квартал и +69% за год). Стоит отметить, что предложение в районе ограничено, и помимо «Левенсона» на Патриарших прудах реализуются последние лоты проекта The Patricks. Здесь также фиксируется самый большой средний бюджет предложения,

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

который по итогам марта превысил 1 млрд руб. – это исторически рекордный уровень показателя среди всех районов.

Спрос

С начала 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы сохранился высокий уровень покупательской активности, практически сопоставимый с концом 2024 года. Подобный темп реализации ново строек связан с несколькими факторами: ограниченные возможности для инвестиций в зарубежные активы, рост числа состоятельных покупателей, в том числе из регионов, широкая линейка предложения и активное использование программ рассрочек. Дополнительным стимулом стал традиционный для начала года период выплаты годовых бонусов и дивидендов, когда многие инвесторы стремятся разместить средства в максимально надежных активах. Элитная недвижимость, как и прежде, рассматривается как эффективный инструмент сохранения капитала.

Анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Яндекс Недвижимость», www.realty.yandex.ru;

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – элитные квартиры;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, САО.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 7. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Медиана цен предложения за кв. м, руб.
Квартиры	20+	650 000	1 100 000	875 000

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

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

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Материал стен

Материал стен является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья.

Этаж расположения

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры на первых этажах стоят дешевле, чем квартиры на последующих этажах.

Общая площадь

При уменьшении (увеличении) площади, удельная стоимость 1 кв. м увеличивается (уменьшается).

Тип планировки

Цены на квартиры зависят от планировки помещений в них: изолированные (стоят дороже) / смежные комнаты, свободная планировки (стоят дороже) / несущие внутренние стены и т.п.

Внутренняя отделка

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем квартиры, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Другие факторы, влияющие на стоимость

Наличие мебели, техники

Наличие мебели и техники в хорошем состоянии увеличивает стоимость квартиры.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 8. Определение срока экспозиции объекта оценки

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Элитные жилые квартиры	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	-

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

17.1 Обзор подходов к оценке

Основные подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Общие принципы применения сравнительного подхода

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки будет использоваться преимущественно для целей проживания, т.к. данный вариант использования является наиболее распространённым на рынке, т.е. будущий собственник не будет сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобных объектов в зависимости от приносимых ими доходов, Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению для оценки жилых помещений на развитых рынках недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета был использован только сравнительный подход к оценке, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

18.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади квартиры.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

18.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для квартиры, являлись:

- Тип – элитные квартиры;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, САО.

Таблица 9. Описание оцениваемых квартир, площадью 83,90 кв. м и подобранных аналогов³

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2	г. Москва, CAO, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37/7	г. Москва, CAO, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37/2	г. Москва, CAO, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37/5	г. Москва, CAO, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37/2	г. Москва, CAO, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37/2
Особенности окружения и месторасположения	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения	21/41	28/41	13/41	35/41	5/41	28/41
Общая площадь, кв. м	83,90	88,6	95,70	84,40	82,70	82,40
Тип планировки	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Техническое состояние (отделка)	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Срок сдачи в эксплуатацию	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	77 000 000	80 420 100	84 000 000	69 389 352	67 860 071

³ Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/fl at/314287577/	https://www.avito.ru/mosk va/kvartiry/3-k_kvartira_957_m_1341_et._4717933652?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOi4l jtzO jE2O ilwT1pudG1XSFQ2U2l0TkZ3 ljt9 T5ltnT8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_844_m_3041_et._4589064102?context=H4sIAA AAAAAA_wEfAOD_YToxOntz OjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR 5l jtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_541_et._7405735215?context=H4sIAAAAAAAAAA _wEfAOD_YToxOntzO jEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5 I jtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_824_m_241_et._2445982320?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYa W9yaXR5IjtiOjA7c2oxOi4l jtzO jE2O ilwT1pudG1XSFQ2U2l 0TkZ3l jt9T5ltnT8AAAA
Контактный телефон	–	8 923 073-44-83	8 (994) 441-09-06	8 (958) 715-44-05	8 (924) 913-05-01	8 (958) 710-09-72

Карта расположения Объекта оценки и аналогов не приводится, поскольку их месторасположение идентично.

18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов:

1. Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Для расчета корректировка была определена согласно данным сайта Ассоциации «СтатРиелт».

Таблица 10. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,91	0,96	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,95	0,97	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,93	0,97	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3738-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2025>

Величина корректировки на торг принята учитывая месторасположение объекта на уровне среднего значения для квартир первичного рынка до 100 кв. м в размере -4,00%.

2. Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

3. Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

4. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности, корректировка не требуется.

Таблица 11. Корректировка на имущественные права

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3745-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

5. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки, как и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид использования, корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости. Окружение объектов – экологически благоприятный район, в шаговой доступности парки, набережная, гимназии, элитные спортивные сооружения, Крестовский остров.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на общую площадь

При уменьшении (увеличении) площади, удельная стоимость 1 кв. м увеличивается (уменьшается).

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2024 г. «Квартиры», под ред. Лейфера Л. А. по следующей формуле:

$$y = 1,25 \times (\text{площадь кв. м})^{-0,08}$$

Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %;

Y_a – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

Y_o – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Рисунок 3. Корректировка на общую площадь

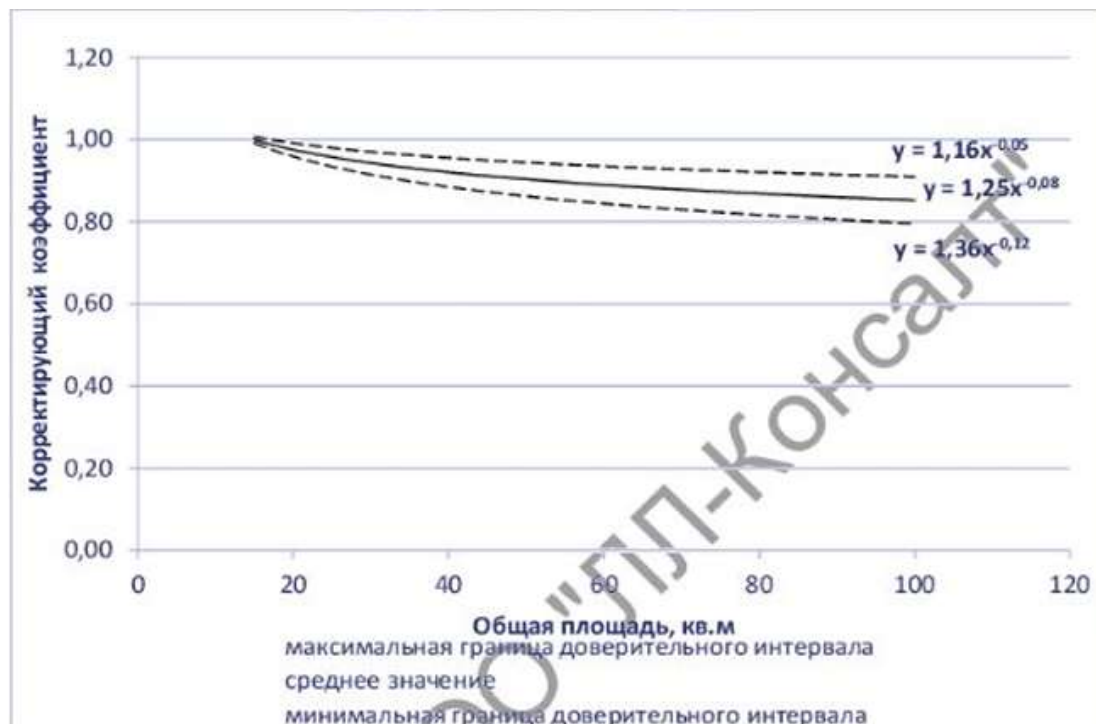


Таблица 12. Корректировка на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект Аналог № 1	Объект Аналог № 2	Объект Аналог № 3	Объект Аналог № 4	Объект Аналог № 5
Общая площадь, кв. м	83,90	88,60	95,70	84,40	82,70	82,40
Коэффициент	0,8771	0,8732	0,8678	0,8766	0,8780	0,8783
Корректировка, %	-	0,4%	1,1%	0,1%	-0,1%	-0,1%

8. Корректировка на материал стен

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от материала стен жилого дома, строительной серии, года постройки и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры на более высоких этажах имеют лучший вид.

Оцениваемая квартира расположена выше 14 этажа и имеет лучшие видовые характеристики, чем аналоги №№1,3 и 5, величина корректировки составит 4,20%.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3744-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

10. Корректировка на количество комнат

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от количества комнат в них.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют свободную планировку, то данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на тип планировки

Цены на квартиры зависят от планировки помещений в них: изолированные (стоят дороже) / смежные комнаты, свободная планировки (стоят дороже) / несущие внутренние стены и т.п.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

12. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем квартиры, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

13. Корректировка на срок сдачи

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Не выявлено дополнительных параметров, влияющих на стоимость объекта.

18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (\frac{1}{n_i})}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 13. Расчет удельной рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	77 000 000	80 420 100	84 000 000	69 389 352	67 860 071
-	Общая площадь, кв.м.	88,60	95,70	84,40	82,70	82,40
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	869 074	840 335	995 261	839 049	823 545
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	834 311	806 722	955 451	805 487	790 603
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	834 311	806 722	955 451	805 487	790 603
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	834 311	806 722	955 451	805 487	790 603
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	834 311	806 722	955 451	805 487	790 603
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	834 311	806 722	955 451	805 487	790 603
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	834 311	806 722	955 451	805 487	790 603
7	Корректировка на площадь	0,4%	1,1%	0,1%	-0,1%	-0,1%
	Скорректированная удельная цена	837 648	815 596	956 406	804 682	789 812
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	837 648	815 596	956 406	804 682	789 812
9	Корректировка на этаж расположение в доме	0,0%	4,2%	0,0%	4,2%	4,2%
	Скорректированная удельная цена	837 648	849 851	956 406	838 479	822 984
10	Корректировка на количество комнат	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	837 648	849 851	956 406	838 479	822 984
11	Корректировка на тип планировки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	837 648	849 851	956 406	838 479	822 984
12	Корректировка на техническое состояние (отделка), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	837 648	849 851	956 406	838 479	822 984
13	Корректировка на срок сдачи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	837 648	849 851	956 406	838 479	822 984
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	837 648	849 851	956 406	838 479	822 984
-	Коэффициент вариации, %					6%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	3	2	3	3
-	Удельный вес аналога, %	25,000%	16,667%	25,000%	16,667%	16,667%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.					867 074

Для расчета стоимости каждого объекта оценки использовался полученный удельный показатель с учетом корректировки на общую площадь и этаж расположения (описание корректировок приведены в разделе 18.4 настоящего Отчета).

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Таблица 14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Удельный показатель, руб. кв. м	Корректировка на площадь	Корректировка на этаж расположения	Скорректированный удельный показатель, руб. кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 6, площадью 82,8 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:11755, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 106А	6	82,80	867 074	1,00	0,96	832 391	68 922 000
2	Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 11, площадью 83,5 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:12032, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 111А	11	83,50	867 074	1,00	0,96	832 391	69 505 000
3	Квартира, назначение: жилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 21, площадью 83,9 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0005008:11806, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 221А	21	83,90	867 074	1,00	1,00	867 074	72 748 000
Итого:			250,20	-	-	-	-	211 175 000

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 30 мая 2025 г. составляет 211 175 000 руб.

19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках настоящего Отчета применялся только один подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

19.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость составляет:

- Сравнительный подход – **211 175 000 руб.**
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Поскольку рыночная (справедливая) стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

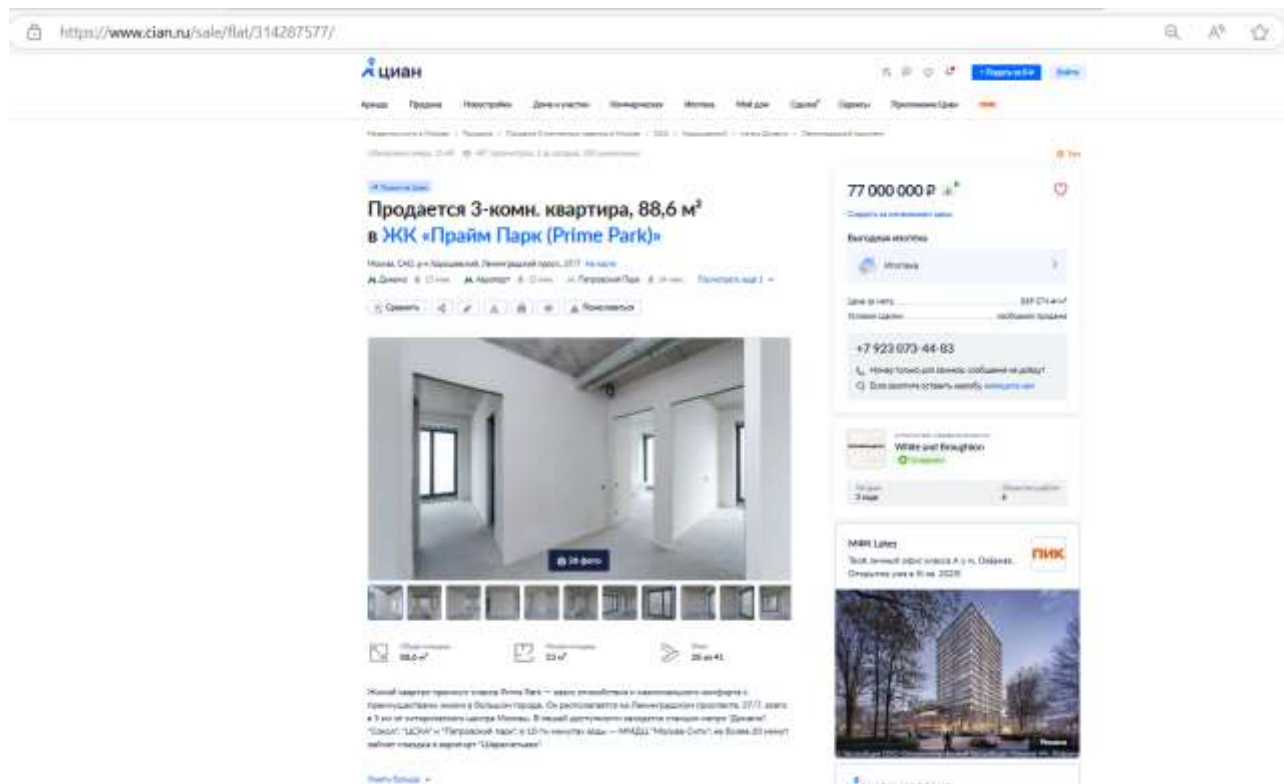
Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость квартир, в количестве 3 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, по состоянию на 30 мая 2025 г. составляет (округленно)*:

211 175 000 (Двести одиннадцать миллионов сто семьдесят пять тысяч) рублей.

*Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналог №1



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Аналог №2

www.avito.ru 3-к. квартира, 95,7 м², 13/41 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (471793...

Договорная Комиссия Авито Прямая Продажа Кредитом Ипотекой

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, центр

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 3-комнатные

3-к. квартира, 95,7 м², 13/41 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

80 420 100 Р
840 555 4733 м²
История цены
В ипотеку от 1 839 729 руб./мес.
Рассчитать ипотеку

8 994 441-09-06
Заказать звонок
Рассчитать ипотеку

К этой квартире Prime Park
Застройщик
Решение о покупке
Подписать на новости

PRIME PARK
QUARTER ELEGANCE
PARK TOWER

10 3 Prime Park 95,7 3.1

EMOTION
ПРЕСТИЖНЫЙ РАЙОН
ХОРОШЕВО-МНЁВНИКИ
БИЗНЕС-КЛАСС
от 10,9 млн Р
ОСНОВА

SYDNEY CITY

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 95,7 м²
Жилая площадь: 62 м²

Этаж: 13 из 41
Тип комнат: газифицированные
Отделка: предчистовая

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

www.avito.ru
3-к. квартира, 95,7 м², 13/41 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (471793...

пр-т Ленинградский, вл. 37, стр. 102
• ЦСКА 8 11-13 мин. • Данилово 8 11-13 мин.
• Петровский парк 8 11-13 мин.

Скрыть карту



80 420 100 Р
840 336 ₽ за м²
История цены
8-этажный из 15-16-этажных
Посмотреть фотогалерею

8 994 441-09-06

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

Новый проект Prime Park
Девелопер
Узнайте подробности

Подписаться на продажи

SYDNEY CITY

ВНЕСИТЕ БОЛЬШЕ —
ЦЕНА НИЖЕ

СКИДКА
до 28%

ПОСМОТРЕТЬ ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПОСЛУШАТЬ
ОТЗВЫ НА ОТКРЫТИИ И В ПРОЦЕССЕ

Описание

Жилый квартал Prime Park воплощает все преимущества premium-living. Престижные локации на Ленинградском проспекте, 37:
- 5 мин. от Тверской улицы, Патриарших прудов и Беговой площади;
- 20 мин. до аэропорта «Шереметьево» или «Москва-Сити»;
- 4 парка — Ходанское поле, Петровский и Чаловский парки, Береговой район;
- 4 станции метро — «ЦСКА», «Аэропорт», «Данилово» и «Петровский парк».

Многочисленный победитель премий European Property Awards и Urban Awards, а также на протяжении пяти лет оставшийся самым продаваемым проектом в своем сегменте.

Premium-living
Консьержи предлагают жильцам резиденции и берут на себя выполнение практически любых бытовых задач. В квартале также есть парк-рейнджер и охрана. Для дополнительного удобства в МОПХ предусмотрены: почтовые комнаты, холл-комнаты и комнаты для хранения домашних питомцев, комнаты для хранения интернет-заказов. Малые сервисные входы для персонала позволяют разделить трафик, сохранив приватную атмосферу в лобби. Резиденты могут открыть только одну дверь, чтобы оказаться дома: «exit»-парковщики открывают двери автомобилей и отвозят их на подземный паркинг, «bellmen» открывают двери при входе в здание и помогают доставить вещи до квартиры, интеллектуальная система обеспечивает бесконтактный вызов лифта.

Развитая инфраструктура
Близость к центру Москвы, рядом крупнейший ТЦ «Авиапарк», ВТБ Арена, Магистраль ВТБ Арена, в окружении красивейших парков, включая ультрасовременный Ходанский парк площадью 25 га с спортивными площадками, набережной, фонтанами, детскими и спортивными площадками. На территории квартала предусмотрены: приватный фитнес-центр с 25-метровым бассейном и спа, подземный паркинг с кладовыми, мастерки для хранения велосипедов, электросамокатов и мотоциклов, центр для обслуживания автомобилей. На первых этажах базируются кафе и рестораны, цветочный магазин, аптека, салон красоты, премиальный супермаркет и бытовые сервисы.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Аналог №3

www.avito.ru 3-к. квартира, 84,4 м², 30/41 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (458906...

Дачи/дома • Курьезы • Авто • Товары • Услуги • Имущество

Avito Недвижимость

3-к. квартира, 84,4 м², 30/41 эт.

84 000 000 Р

8 958 715-44-05

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте

Вопросы? Свой ответ?

Теперь ответ?

Когда можно посмотреть?

Анна Стоя

Агентство

Написать сообщение

Подписать на новости

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 84,4 м²

Площадь кухни: 15 м²

Этаж: 30 из 41

Тип кухни: оборудованная

Ремонт: требует ремонта

Состояние: хорошая в свободном

Расположение

Москва, Ленинградский пр-т, 37х5

Петровский парк, 8 11-15 мин.

Аэропорт, 8 11-15 мин.

Деловая 8 11-15 мин.

Скрыть карту

www.avito.ru 3-к. квартира, 84,4 м², 30/41 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (458906...

3-к. квартира, 84,4 м², 30/41 эт.

84 000 000 Р

8 958 715-44-05

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте

Вопросы? Свой ответ?

Теперь ответ?

Когда можно посмотреть?

Описание

AP150002

3-комнатная квартира в Жилом комплексе Prime Park

Можно спланировать: кухня-гостиная, две спальни, два с/у.

Квартира без отделки, свободной планировки

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Аналог №4

www.avito.ru 3-к. квартира, 82,7 м², 5/41 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (7405735...

Договориться Карьера в доме Понедельник Каталог Избранное + Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область метро

Помощь Недвижимость Квартиры Купить Новостройки 3-комнатные Добавить избранное Сравнить Добавить закладку

3-к. квартира, 82,7 м², 5/41 эт.

69 389 352 Р 839 040 ₽ за м² 45 История цены 2 ипотеки от 902 000 ₽ в мес. (поискать ипотеку)

8 924 913-05-01 Заказать звонок Рассчитать ипотеку

Хороший вариант Prime Park Застройщик Реализация застройки Подписаться на продажи

PRIME PARK TOWER

Суперкласс Prime Tower

3 3 82,7 5/41

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 82,7 м²
Жилая площадь: 60,7 м²

Этаж: 5 из 41
Тип отделки: изолированная
Отопление: радиаторное

НАМЕТКИН TOWER

до -20%

SKY GARDEN ФСК

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА от 13,5 млн. ₽

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

www.avito.ru
3-х. квартира, 82,7 м², 5/41 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (7405735...)

Количество комнат: 3
Общая площадь: 82,7 м²
Жилая площадь: 50,7 м²

Этаж: 5 из 41
Тип комнаты: холл/коридоры
Отделка: предчистовая

69 389 352 Р
810 000 ₽ за м²
История цены
9 месяцев от 902 027 ₽ за м².
Посмотреть график

8 924 913-05-01

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

Жилой квартал Prime Park
Застройщик
Уникальные преимущества:
Подписаться на новости

Расположение
пр-т Ленинградский, вл. 37, стр. 102
• ЦСКА 15-18 мин. • Динамо 15-18 мин.
• Петровский парк 15-18 мин.

Описание
Жилой квартал Prime Park воплощает все преимущества premium-living. Престижная локация на Ленинградском проспекте, 37.
• 5 мин. от Тверской улицы, Патриарших прудов и Белой площади.
• 20 мин. до аэропорта «Шереметьево» или «Москва-Сити».
• 6 парков — Ходынское поле, Петровский и Чкаловский парки, Березовая роща.
• 6 станции метро — «ЦСКА», «Аэропорт», «Динамо» и «Петровский парк».
Многократный победитель премий European Property Awards и Urban Awards, а также на протяжении пяти лет остается самым продаваемым проектом в своем сегменте.

Premium-living
Консьержи предлагают жильцам резидентов и берут на себя выполнение практически любых бытовых задач. В квартале также есть пар-райнджер и сервис. Для дополнительного удобства в МОПтах предусмотрены почтовые комнаты, колясочные и комнаты для мытья лап домашних питомцев, комнаты для хранения интернет-заказов. Наличие сервисного входа для персонала позволит разгрузить трафик, сохранив приватную атмосферу в лобби. Резидентам нужно открыть только одну дверь, чтобы оказаться дома: valet-парковка открывает двери автомобиля и отвозит его на подземный паркинг, бесшумные открывающиеся двери при входе в здание и помогают донести вещи до квартиры, интеллектуальная система обеспечивает бесконтактный вызов лифта.

Жилой квартал Prime Park

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА от 1,3,5 млн €

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Аналог №5

www.avito.ru 3-к. квартира, 82,4 м², 2/41 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (2445982....)

Договориться Карьера в Авито Помощь Категории #яПользователь

Решимость объявления Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, метр(ы)

3-к. квартира, 82,4 м², 2/41 эт.

Добавить избранное Сравнить Добавить закладку

67 860 071 Р

825 545 Р за м²

История цены

В ипотеку от 882 140 Р/мес

8 958 710-09-72

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

Жилый квартал Prime Park

Застройщик

Получить консультацию

Подписаться на новости

МИРАПОЛИС на Проспекте Мира

СТАРТ ПРОДАЖ ОТ 7,7 МЛН Р

VERY КВАРТАЛ БИЗНЕС-КЛАССА НА МИКЛУХОВО-МАКЛАК

Высокая степень готовности

ОСНОВА

ОСНОВА

О квартире

Количество комнат: 3

Этаж: 2 из 41

Общая площадь: 82,4 м²

Тип комнаты: изолированные

Жилая площадь: 50,7 м²

Отделка: предчистовая

Расположение

пр-т Ленинградский, вл. 37, стр. 90

ЦСКА 8 11-15 мин Динамо 8 11-15 мин

Петровский парк 8 11-15 мин

Скрыть карту

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

www.avito.ru
3-к. квартира, 82,4 м², 2/41 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (2445982...)

Количество комнат: 3
Общая площадь: 82,4 м²
Жилая площадь: 56,7 м²

Этаж: 2 из 41
Тип комнаты: изолированные
Отапливание: центральное

67 860 071 Р
821 543 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 882 740 ₽ в мес.
Рассчитать ипотеку

8 958 710-09-72

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку

Желтый квартал Prime Park
Застройщик
Ремонт/отделка

Подписаться на продажи

VERY
КВАРТАЛ БИЗНЕС-КЛАССА
НА МИКЛУХУ-МАКЛАЯ

Высокая степень готовности

ОСНОВА

Расположение

г. м. Ленинградский, вл. 37, стр. 32
 • ЦСКА д. 11-15 мин. • Динамо д. 11-15 мин.
 • Петровский парк д. 11-15 мин.

Скрыть карту

Описание

Жилый квартал Prime Park воплощает все преимущества lifestyle-living. Престижная локация на Ленинградском проспекте, 37:

- 5 мин. от Тверской улицы, Патриарших прудов и Белой площади;
- 20 мин. до аэропорта «Шереметьево» или «Москва-Сити»;
- 4 парка — Ходанское поле, Петровский и Чкаловский парки, Березовая роща;
- 4 станции метро — «ЦСКА», «Аэропорт», «Динамо» и «Петровский парк».

Многократный победитель премий European Property Awards и Urban Awards, а также на протяжении пяти лет остается самым продаваемым проектом в своем сегменте.

Prime-living
Консьержи предлагают жильцам резидентов и берут на себя выполнение практически любых бытовых задач. В квартале также есть парк-райнджар и оранжерея. Для дополнительного удобства в МОПал предусмотрены почтовые комнаты, копировальные и комнаты для мытья гаджетов, питомцев, комнаты для хранения интернет-заказов. Наличие сервисного входа для персонала позволяет разделить трафик, сохранив приятную атмосферу в лобби. Резидентам нужно открыть только одну дверь, чтобы оказаться дома: valet-сервисщики открывают двери автомобилей и опарат его на подземный паркинг, бесшумно открывают двери лифтов и боксов и помогают доставить вещи до квартиры. интеллектуальная система обеспечивает бесконтактный вызов лифта.

Развитая инфраструктура
Близость к центру Москвы, район крупнейший ТЦ «Авиапарк», BTS Арена. Мегаспорт: SOB Арена, в окружении красивейших парков, включая ультрасовременный Ходанский парк площадью 25 га с панорамными видами, набережной, фонтанами, детскими и спортивными площадками.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

кадастровый публичный орган регистрации информации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2025, поступившего на рассмотрение 30.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115415732			
Кадастровый номер:	77-09-0005008-11755		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 106А		
Площадь:	82,8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-09-0005008-11491		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000148C31A2214640791122740031010 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 26.05.2027	инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

[illegible]

Рисунки 2 и рис. 3

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ОБЩЕСТВЕННОЙ ПОДДИСКАМО	
ПОЛНОЕ ИМЕННО-ФАМИЛЬНОЕ ДОКЛАДАЮЩИХ	Сергеев Сергей Александрович	РЕГИСТРАЦИЯ ЗАКАЗОВ И КАРТЕРАЖИ	ИНЦИПАЛЫ, ФЕМИЛИЯ

Отчет: 8788/0525

[illegible]

Paracet 8 Jinet 5

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

Отчет: 8788/0525

Федеральное публичное-правовое агентство «Роскадастр» по Москве
входит в состав органов регистрационного назначения
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2025, поступившего на рассмотрение 30.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115432844			
Кадастровый номер:	77-09-0005008:11806		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 221А		
Площадь:	83.9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 21		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	по определению		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-09-0005008:11491		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предпринятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов вулканурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0900000000-0000000000-0000000000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.05.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115432844			
Кадастровый номер:	77-09-0005008:11806		
Сведения о кадастровом инженере:	Борисенко Юлия Геннадиевна, № 781, в А СРО "Гильдия кадастровых инженеров", СНИЛС 13410490514, договор на выполнение кадастровых работ от 25.03.2024 № 4/24, дата завершения кадастровых работ: 21.10.2024		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пассивного дома социального использования или пассивного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕЛЩИК", 7842358640		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0900000000-0000000000-0000000000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.05.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

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

Primer 2, Jost 3

Сведения об объекте недвижимости		Помещение	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115432844			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:11806	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцам инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ФИЛПИНИНГ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Альфа-Капитал"», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:09:0005008:11806-77:060/2025-1 30.05.2025 16:24:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		30.05.2025 16:24:40
	номер государственной регистрации:		77:09:0005008:11806-77:060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.12.2024 по 31.01.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ФИЛПИНИНГ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», № 6721, выдан 02.12.2024
			Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ФИЛПИНИНГ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», № 6721-1, выдан 23.01.2025

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЕННО-ФАМИЛЬНОЕ ДОКЛАДАЮЩЕГО	Сергей Владимирович Шенников	Инициалы, фамилия	
	Выполнен в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии		

Помещение			Лист 4
инд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115432844			
Кадастровый номер:		77:09:0005008:11806	
	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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Приоритетности 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 ипотекой;	Представлены документы на государственную регистрацию. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в Едином реестре сведений об объекте недвижимости имущества)	

ПОДПИС И НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000405C-01-00000442007012300070704 Выдано: ФГБОУ ВПО «СЗУНГУ» (ГОСНАУ) ФЕДЕРАЛЬНОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО ЗАКАЗОВ И КАРТОГРАФИИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Раздел 8 Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115432844			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:11806		Номер этажа (этажей): 21	
			
Масштаб 1:200			

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОР			ИНИЦИАЛЫ, ФИО
------------------------------	--	--	---------------

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Федеральное публичное-правовое агентство «Роскадастр» по Москве
входит в состав публичных органов регистрационного учета
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2025, поступившего на рассмотрение 30.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115415659			
Кадастровый номер:	77-09-0005008:12032		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37/2, кв. 111А		
Площадь:	83.5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 11		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	по определению		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-09-0005008:11491		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предпринятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000001-0000000001-0000000001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.05.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115415659			
Кадастровый номер:	77-09-0005008:12032		
Сведения о кадастровом инженере:	Борисенко Юлия Геннадиевна, № 781, в А СРО "Гильдия кадастровых инженеров", СНИЛС 13410490514, договор на выполнение кадастровых работ от 25.03.2024 № 4/24, дата завершения кадастровых работ: 21.10.2024		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пассивного дома социального использования или пассивного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ходяева Ольга Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000001-0000000001-0000000001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.05.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

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

Раздел 2. Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115415659		
Кадастровый номер:		77-09-0005008-12032
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Альфа-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 77-09-0005008-12032-77/060/2025-1 30.05.2025 14:48:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	30.05.2025 14:48:43
	номер государственной регистрации:	77-09-0005008-12032-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.12.2024 по 31.01.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», № 6721, выдан 02.12.2024 Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», № 6721-1, выдан 23.01.2025

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 090005008-12032-77/060/2025-2		
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действительно с 01.06.2024 по 30.05.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение			Лист 4
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115415659			
Кадастровый номер:		77:09:0005008-12032	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений и проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 090005008-12032-77/060/2025-2		
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действительно с 01.06.2024 по 30.05.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Раздел 8 Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2025г. № КУВН-001/2025-115415659			
Кадастровый номер: 77:09:0005008:12032		Номер этажа (этажей): 11	
			
Масштаб 1:200			

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000001-0000000001-0000000001 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Действителен с 01.08.2024 по 30.04.2025)		Инициалы, Фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

Исх. №3005/1 от 30 мая 2025 г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П. Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 2 от 30 мая 2025 г. к договору № Р-343/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Выписки из ЕГРН, в кол-ве 3 шт.;
2. Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Объект оценки находится в хорошем состоянии, отделка - WHITE BOX (предчистовая отделка).

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Представитель по доверенности



Зеленов В.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным
регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве

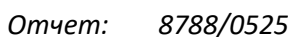

Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)



серия 47 № 007006640

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525






ПОЛИС № 713/2025/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2025 г. по «28» мая 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 (Лицензия ЦБ РФ от 06.06.2018 г.)
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных продаж УП-по г. Москва ДЕМР


 (подпись) М.И. Комарницкая М.И.
 «16» апреля 2025г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
 Генеральный директор


 (подпись) М.П. Лазарев П.Ю.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 503/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 503/2024/СП134/765 от 27.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Струкова Ирина Юрьевна (ИНН 672208309466)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
 ПАО СК «Росгосстрах»
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

Страхователь:
 Струкова Ирина Юрьевна

(Комарницкая М.И.)
 М.П. Центр корпоративных продаж
 «27» ноября 2024г.

(Струкова И.Ю.)

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8788/0525