

ОТЧЕТ №0586-08/2017

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости
земельного участка общей площадью 300,00 кв. м
и квартиры в заблокированном жилом доме общей
площадью 297,60 кв. м., расположенные по
адресу:**

**Московская обл., Ленинский район, Сосенский
с.о., ж/к «Дубровка».**



Дата оценки 1 сентября 2017 г.

Дата составления отчета 1 сентября 2017 г.

Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью "Агентство по управлению активами
"Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Солнечный город»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	11
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	14
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ.....	14
6.2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	15
6.2.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.	18
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
6.5.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.5.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	21
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	25
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА..	25
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	34
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	38
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	39
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	39
9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	41
9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	42
9.3.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	42
9.3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.	44
9.3.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.	48
9.3.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	49
9.3.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	52
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	55
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	55
10.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	55
10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	56

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.	57
12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	58
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	60

Генеральному директору
ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Солнечный город»
А.М. Грицко.

Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №9 от 22 августа 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г. на оказание услуг по оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300,00 кв. м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв. м., расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», специалистами ЗАО «Экспертная страховая оценка», был составлен отчет об оценке справедливой (рыночной) стоимости №0586-08/2017 от 1 сентября 2017 г.

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Данное заключение было подготовлено в соответствии с объемом работ, который был совместно определен Заказчиком и Оценщиком в Договоре на оказание услуг, а также в соответствии с утвержденными приказами Минэкономразвития РФ: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.11.2014 г. №611, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений. Публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать выводы:

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300,00 кв. м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв. м., расположенные по адресу: Московская обл.,

Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», на дату проведения оценки, 1 сентября 2017 г., округленно, составила (НДС не облагается)¹:

27 480 000 (Двадцать семь миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей

в том числе:

Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м:

26 738 040 (Двадцать шесть миллионов семьсот тридцать восемь тысяч сорок) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

741 960 (Семьсот сорок одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей

С уважением,
Генеральный директор



А. И. Басос

¹ В соответствии с п. 1, пп. 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых помещениях не подлежит обложению НДС. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения НДС.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**1.1. Объект оценки**

- Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5.
- Земельный участок общей площадью 300 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126.

2.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Право общей долевой собственности. Ограничение (обременение): доверительное управление.

1.3. Цель оценки

Определение справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого имущества

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки

Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

1.5 Вид стоимости

Рыночная и справедливая

1.6. Дата оценки

1 сентября 2017 г.

1.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в главе 4 настоящего Отчета

1.8. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Таблица 1. Объект оценки

№ п/п	Наименование	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Основные характеристики
1	Квартира в заблокированном жилом доме	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер.	297,60	общая площадь 297,60 кв. м

		Кленовый, д. 1, кв. 5		
2	Земельный участок	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., жилой комплекс «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126	300,00	Земельный участок для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра, категория земель: земли поселений

Источник информации: задание на оценку

1.9. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристики оцениваемого объекта и его частей содержатся в документах, перечень которых приведен ниже:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/128/2016-1041 от 19.10.2016 г.;
2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/127/2016-6243 от 10.10.2016 г.

1.10. Информация об осмотре

Визуальный осмотр проводился в августе 2017 года. Оценщик исходил из допущения, что все характеристики, зафиксированные при осмотре, актуальны на дату оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими деятельность участников рынка профессиональной оценки и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие приказом Минфина России от 18.06.2012 г. №106н;

- Международные стандарты оценки (МСО 2011).

Стандарты и правила, оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик

- Стандарты и Правила СРО «СВОД».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий Отчет составлен с учетом допущений, являющихся его неотъемлемой частью:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.
4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Мнение Оценщика относительно величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.
8. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
11. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта.
12. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.
13. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.
14. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
15. Итоговый результат величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
16. Значение статистической погрешности при расчете справедливой (рыночной) стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.
17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.
18. В соответствии с п. 1, пп. 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых помещениях не подлежит обложению НДС. Поэтому при расчете стоимости жилых домов и квартир, расчеты производятся без каких-либо корректировок НДС. Таким образом, цены аналогов, представленные на рынке, рассматриваются как цены, не нуждающиеся в корректировке на НДС.
19. Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
20. Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки,

поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами. Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта в настоящем отчете приравнивается к справедливой стоимости.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город» (ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Солнечный город»)
Адрес места нахождения	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8 стр. 1, этаж 4, помещение IN, ком. 7К
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 5077746748789 дата присвоения 03.05.2007 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7715648191, КПП 770301001, БИК 044525126, к/с 30101810800000000126, р/с 40701810301010008544 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК»

4.2. Сведения об Оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	<u>Клинова Наталья Дмитриевна</u> Номер контактного телефона: 8 (495) 926-49-63. Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova1977@gmail.com. Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академии); Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный
---	--

	Оценочный Департамент» (№ в реестре 785 дата включения 06.04.2016 г.). Ответственность застрахована в ПАО «ИНГОССТРАХ» (полис № 433-071726/16 от 09 ноября 2015 г., период страхования с 27.10.2016 г. по 26.10.2017 г.). Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет
Наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.
Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5
Банковские реквизиты	р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва БИК 044525166
Сведения о членстве в не коммерческом партнерстве	Членство в НП «Партнерство РОО» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 12.03.2017 г. № 0159
Сведения о страховом полисе юридического лица	Страховой полис №922/1177328088 от 17.02.2017 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2017 г. по 19.02.2018 г.

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

При проведении работ сторонние специалисты (эксперты) и организации не привлекались.

4.4. Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Требование о независимости выполнено

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**5.1. Основание для проведения оценки**

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №9 от 22 августа 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению).
---------------------------------	--

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	- Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5. - Земельный участок общей площадью 300 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126.
---------------	--

Текущее использование	Жилое
-----------------------	-------

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

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (единый объект недвижимости)

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	27 480 086	1,00	27 480 086
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			27 480 086

Источник информации: расчеты оценщика

5.4. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости, руб., округленно, (НДС не облагается)

27 480 000 (Двадцать семь миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей

в том числе:

Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м:

26 738 040 (Двадцать шесть миллионов семьсот тридцать восемь тысяч сорок) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

741 960 (Семьсот сорок одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат оценки могут быть признаны рекомендованным для вышеуказанных целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1. Задание на оценку от 22 августа 2017 г.;
2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/128/2016-1041 от 19.10.2016 г.;
3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/127/2016-6243 от 10.10.2016 г.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объекта недвижимости, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах ниже.

Описание объекта оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении, а также на основании визуального осмотра.

Материалы фотофиксации внешнего и внутреннего состояния объекта, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

6.2.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 3. Сведения об имущественных правах

Наименование объекта	Вид права	Субъект права	Источник информации
Квартира в сблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.10.2016 г.

Наименование объекта	Вид права	Субъект права	Источник информации
Земельный участок общей площадью 300 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.10.2016 г.

6.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

6.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 4. Описание земельного участка

Имущественные права на объект оценки:		Источник информации
Объект права	Земельный участок общей площадью 300 кв.м.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.10.2016 г.
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., жилой комплекс «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.10.2016 г.
Кадастровый (или условный) номер объекта	50:21:0120114:435	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.10.2016 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда «Паевой фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.10.2016 г.
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.10.2016 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.10.2016 г.
Характеристики		
Рельеф	Ровный	Данные Заказчика
Категория	Земли поселений	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.10.2016 г.
Разрешенное использование	Для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от

		10.10.2016 г.
Фактическое использование	Размещение сблокированного жилого дома	Данные Заказчика
Форма	Прямоугольная	Данные Заказчика
Расположение внутри поселка	Земельный участок находится в центре коттеджного поселка	Данные Заказчика
Наличие деревьев, газонов	Территория освоена, газон без деревьев	Данные Заказчика
Наличие построек	На участке расположен сблокированный жилой дом общей площадью 297,6 кв.м	Визуальный осмотр
Транспортная доступность	Существует возможность круглогодичного подъезда к участку на легковом автомобильном транспорте	Данные Заказчика
Акустической режим	Звукоизоляционная стена – зона таунхаусов – лесная балка	Данные Заказчика
Вредоносные факторы на участке (заболоченные места и т. п.)	Отсутствуют	Данные Заказчика
Коммуникации	Подведено электричество, водопровод и канализация - магистральные, газ магистральный от АОГВ, отопление	Данные Заказчика

Таблица 5. Описание квартиры в сблокированном жилом доме

Имущественные права на объект оценки:		Источник информации
Объект права	Квартира в сблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.10.2016 г.
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.10.2016 г.
Кадастровый номер объекта	77:18:0170103:457	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.10.2016 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда «Паевой фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.10.2016 г.
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.10.2016 г.
Существующие ограничения (обременения)	Доверительное управление	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от

права		19.10.2016 г.
Характеристики		
Общая площадь	297,6 кв.м	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.10.2016 г.
Год постройки	2006 г.	
Фундамент	Ленточный	
Несущие конструкции	По углам расположены монолитные колонны	
Стены	Пенобетонные блоки	
Перекрытия	Монолит	
Крыша	Мягкая кровля фирмы Icoral	
Окна	Металлопластиковые рамы, стеклопакеты	
Пол	Цементная стяжка, паркет, на кухне и в санузле кафельная плитка	
Двери	Деревянные	
Внешняя отделка	Плитка Eurosam	
Внутренняя отделка	Современный ремонт – гипсокартон с последующей покраской, на кухне выложен фартук из кафельной плитки производства Испании, ступени лестницы отделаны кафельной плиткой, перила из металлической трубы со стеклянными ограничителями, установлены люстры, бра, точечные светильники (всё европейского производства)	
Водопровод	Канализация и холодное водоснабжение с подключением к магистральным сетям. В кухне сделаны выводы под кухонную технику. В сан. узле установлены смесители немецкого производства на раковине и на ванной, никелированный полотенцесушитель	
Канализация, сантехника	Пластиковые трубы, в сан. узле установлены акриловая ванна, керамические раковина, унитаз	
Система отопления и горячего водоснабжения	Газовый котел, металлопластиковые трубы, итальянские радиаторы отопления Sira.	
Газоснабжение	Центральное газоснабжение	
Электроснабжение	Центральное - 15 кВт на квартиру	
Связь	Оптоволоконный кабель, прямой Московский номер, выделенный канал Интернет. Спутниковое телевидение, сигнализация пожарная и охранная	
Этажность	2 (два) этажа	
Описание помещений	<u>1-й этаж:</u> входная группа, холл, кухня-столовая-гостиная, гардеробная, гостевой с/у, прачечная, котельная. <u>2-й этаж:</u> хозяйская спальня с с/у и гардеробной, 2 детские спальни с с/у и встроенными шкафами, комната свободного назначения, Мансарда: кабинет, с/у, гостевая спальня, бильярдная, бар.	
Наличие хозяйственных построек	Встроенный гараж	
Парковочные места	На две машины	

6.2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Таблица 6. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Наименование объекта	Сведения об износе и устареваниях	Источник информации
Здание, в котором расположен оцениваемый объект	Физический износ - 5%; функциональных и внешних устареваний не выявлено	Экспертное мнение оценщика, визуальный осмотр
Земельный участок	Земля является неизнашиваемым активом, поэтому понятия износа не применимо. Функциональных	Визуальный осмотр

и внешних устареваний не выявлено

6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

По результатам визуального осмотра выявлено, что объект оценки представляет собой земельный участок с расположенным на нем сблокированным жилым доме, в котором находится оцениваемая квартира.

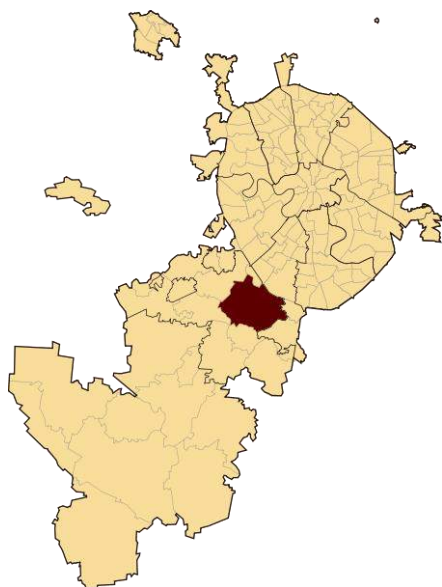
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка».

Лéнинский райóн — административно-территориальная единица и муниципальное образование Московской области.

Административный центр — город Видное.



Находится в центральной части Московской области на Теплостанской возвышенности. Восточной границей района служит река Москва. До 2005 года состоял из 2 примерно равных несвязанных частей к юго-западу и к югу от Московской кольцевой автомобильной дороги, однако в 2005 году эти части были соединены тонкой полоской. После расширения Москвы 1 июля 2012 года в составе района осталась только восточная часть.

Население района на 1 января 2010 года — 154 922 человек.

Научный и хозяйственный потенциал района определяют 13 крупных промышленных и 14 сельскохозяйственных предприятий, 3 всероссийских научно-исследовательских центра.

Поселéние Сóсенское — муниципальное образование и административная единица со статусом поселение в составе Новомосковского административного округа Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Муниципальное образование было первоначально сформировано в составе Ленинского муниципального района Московской области в 2005 году. Тогда оно получило статус сельского поселения и включило 11 населённых пунктов позже упразднённого Сосенского сельского округа.

- Общая площадь — 67,07 км². Муниципальное образование находится в северной части Новомосковского административного округа и граничит:
- с районом Ясенево ЮЗАО города Москвы (на северо-востоке);
- с районами Южное Бутово и Северное Бутово ЮЗАО города Москвы (на востоке и юго-востоке);
- с поселением Воскресенское НАО города Москвы (на юго-западе);
- с поселением Филимонковское НАО города Москвы (на западе);
- с поселением Московский НАО города Москвы (на северо-западе);
- с поселением «Мосрентген» НАО города Москвы (на севере).

По территории поселения проходит участок Калужского шоссе.

Муниципальное образование в существующих границах было создано в 2005 году в составе Ленинского муниципального района как сельское поселение на основании закона Московской области «О статусе и границах Ленинского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований». В его состав вошли 11 населённых пунктов бывшего Сосенского сельского округа:

Таблица 7. Муниципальные образования

Вид	Наименование	Население, чел. (2006)
деревня	Бачурино	35
посёлок	Газопровод	2106
деревня	Зименки	39
посёлок	Коммунарка	4599
деревня	Летово	47
деревня	Ларево	28
деревня	Макарово	20
деревня	Николо-Хованское	82
деревня	Прокшино	17
местечко	Прочие населенные пункты	5676
деревня	Сосенки	165
деревня	Столбово	9

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Административный центр — посёлок Газопровод.

Описание ЖК «Дубровка»

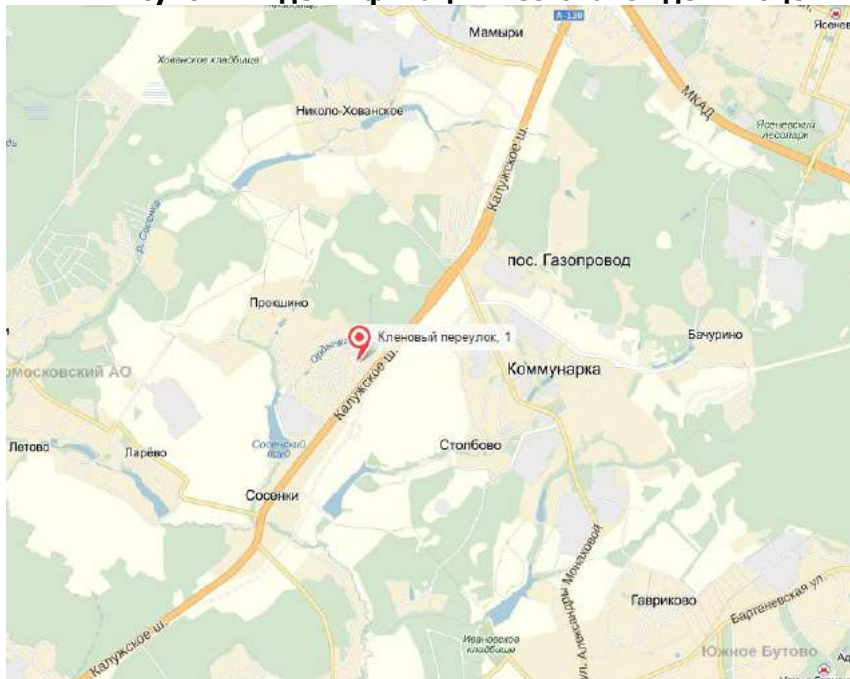
Расположение: Поселок таунхаусов «Дубровка» находится на 7 километре от МКАД по Калужскому шоссе. Подъезд очень удобен, так как расположен комплекс прямо вдоль дороги. Всего один поворот и через 70 метров Вы у въездных ворот в поселок. С одной стороны, "Дубровка" находится прямо у Калужского шоссе, с другой примыкает к живописному лесному массиву, который можно использовать для прогулок и отдыха на природе. В поселке оборудован собственный лесной парк.

огорожена высоким кованым забором, который надежно защищает жителей от внешних проникновений, но он прозрачен и современен и придает поселку "Дубровка" аккуратный европейский вид.

6.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка»

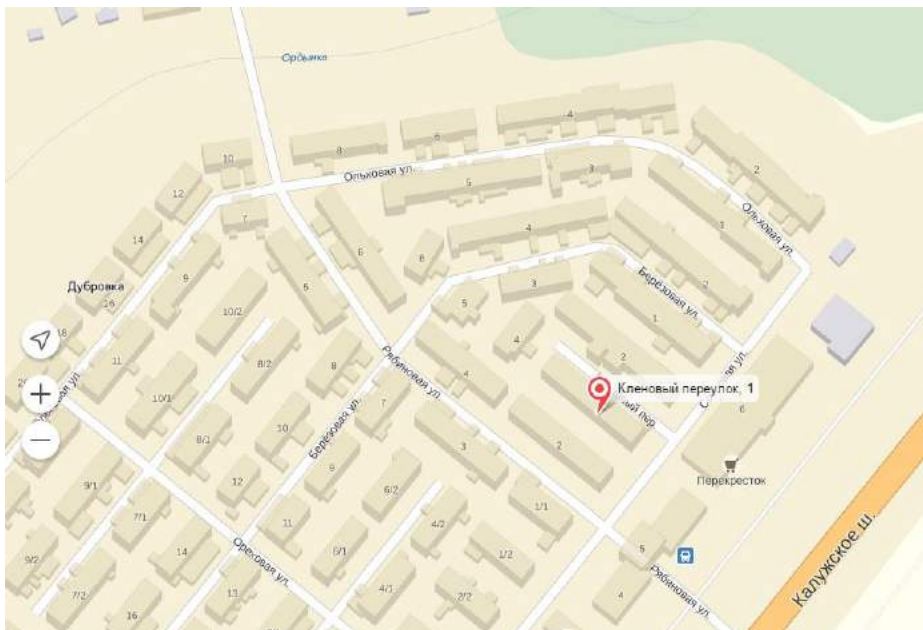
Рисунок 2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта



Источник информации: данные из открытого источника <https://yandex.ru/maps/>

Схема расположения дома, в котором находится объект оценки на карте

Рисунок 3. Схема расположения дома, в котором находится объект оценки на карте



Источник информации: данные из открытого источника <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 8. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Характеристика	Значение
Типичное использование окружения	Жилые дома
Инфраструктура	Средняя социальная инфраструктура
Придомовая территория	Дом расположен на охраняемой территории
Условия окружающей среды	Хорошее
Положение фасада	На второй линии домов
Транспортная доступность	5 км до МКАД
Общественный транспорт	Маршрутное такси до станции метро «Теплый Стан» 512 521 531 577
Интенсивность движения транспорта	Средняя загруженность в «часы пик» основных магистралей
Деловая активность	Низкая
Историческая и культурная значимость	Нет
Наличие объектов, расположенных рядом и снижающих или повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Зоны отдыха, детские площадки, парк для отдыха.

Источник информации: результат визуального осмотра

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«...13. 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.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...»

Критерии анализа наиболее эффективного использования. Вариант **Физическая возможность использования**, т.е. соответствие ресурсному потенциалу - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Законодательно разрешенное использование, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия

были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Финансовая осуществимость, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- ✓ Рельеф поверхности;
- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Максимальная доходность, т.е. имеющая наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Согласно п. 16 ФСО №7 «...Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов...»

Согласно заданию на оценку, оценке подлежал земельный участок для размещения коттеджной застройки с квартирой в сблокированном доме (таунхаус). Учитывая тот факт, что таунхаус является объектом жилого фонда и предназначен исключительно для целей проживания, наилучшим и наиболее эффективным использованием является их использование в качестве жилья и рассмотрение других вариантов ее использования нецелесообразно.

ВЫВОД: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилья.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 9. Основные показатели развития экономики

Инфляционная картина в июле 2017 года

	Июль'17	Июнь'17	Май'17	Апр'17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,1	4,1	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу / SA	0,1/0,1	0,6/0,6	0,4/0,4	0,3/0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,8	3,9	3,6	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу / SA	-1,0/-0,5	1,0/1,1	0,6/0,6	0,6/0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	4,0	4,4	4,7	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу / SA	0,1/0,1	0,1/0,1	0,2/0,2	0,2/0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,1	4,0	4,1	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу / SA	1,6/0,3	0,7/0,3	0,4/0,3	0,2/0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,5	3,8	4,1	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу / SA	0,1/0,3	0,1/0,3	0,1/0,3	0,2/0,2	-	-	-
Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,3	3,6	3,8	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу / SA	0,2/0,4	0,2/0,3	0,2/0,3	0,1/0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: по данным Министерства экономического развития РФ

В июле инфляция составила 3,9% г/г, опустившись ниже целевого уровня Банка России. Резкое замедление годовой инфляции было в первую очередь обусловлено значительным снижением цен на плодоовощную продукцию с началом поступления нового урожая (-8,3% м/м в июле, что компенсировало рост цен в предыдущем месяце, за неделю с 1 по 7 августа снижение цен на плодоовощную продукцию составило 3,9%). При этом потенциал снижения цен на плодоовощную продукцию в ближайшие месяцы, по оценкам Минэкономразвития России, еще не исчерпан и составляет около 15%. Это может внести в накопленную инфляцию дополнительный вклад в размере около -0,6 п.п. за август-сентябрь 2017 года.

Еще одним фактором более резкого, чем ожидалось, снижения годовой инфляции стал меньший, чем в прошлом году рост цен на коммунальные услуги (при том же, как и в прошлом году, нормативно установленном уровне индексации тарифов на 4%). В текущем году в июле цены на коммунальные услуги выросли на 4,4% м/м (по сравнению с 5,1% м/м годом ранее). Вклад роста цен на жилищно-коммунальные услуги в целом в июле текущего года составил +0,3 п.п. по сравнению с +0,4 п.п. годом ранее. Продовольственная инфляция за исключением плодоовощной продукции, несмотря на ослабление рубля (в совокупности на 8,7% в номинальном эффективном).

Социально-экономическое положение в Московской области

В январе-апреле 2017 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 128 614,1 миллиона рублей (2 205 организаций получили прибыль в размере 167 978,5

миллиона рублей и 856 организаций имели убыток на сумму 39 364,4 миллиона рублей)

Таблица 10. Социально-экономическое положение в Московской области

	Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн. рублей	В % к январю - апрелю 2016 года	Число прибыльных организаций, единиц
Всего	128 614,1	84,4	2 205
в том числе по видам экономической деятельности:			
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1 362,3	97,6	87
добыча полезных ископаемых	154,0	в 2,2 р.	7
обрабатывающие производства	56 747,5	93,5	651
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	17 646,4	122,5	90
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	80,4	110,3	61

Источник информации: по данным Мосгорстат.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в мае 2017 года составил 100,6 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары, в мае 2017 года по сравнению с апрелем увеличился на 0,5 процентных пункта и составил 101,1 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,1 процента.

Таблица 11. Индексы потребительских цен

	Май 2017 года к:			Апрель 2017 года к марту 2017 года
	апрелю 2017 года	декабрю 2016 года	маю 2016 года	
Все товары и услуги	100,6	101,7	104,1	100,2
Все товары и услуги (без овощей, картофеля и фруктов)	100,2	101,0	104,1	100,1
Все товары	100,8	102,5	105,3	100,4
Все товары (без алкогольных напитков)	100,8	102,4	105,2	100,4
Продовольственные товары (без алкогольных напитков)	101,1	104,0	105,5	100,6
Продовольственные товары	101,1	103,9	105,6	100,6
Непродовольственные товары	100,5	100,9	104,9	100,1
Услуги	100,2	100,3	102,0	99,8

Источник информации: по данным Мосгорстат.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Оцениваемый объект относится к сегменту загородной недвижимости в Московской области.

Обзор рынка загородной недвижимости Московского региона.²

Основные показатели рынка

В 1-м квартале 2017 г. на первичном рынке загородной недвижимости сохранялось воздействие тенденций 2016 г:

- Объем нового предложения незначительно увеличился за счет выхода нового поселка. В 2017 г. ожидается начало продаж еще в 3-х новых элитных поселках.
- Доля УБП в новом предложении продолжает доминировать на рынке загородной недвижимости в целом. При этом на элитном рынке начинают появляться небольшие поселки камерного типа с организованной застройкой. • Некоторые застройщики выводят на рынок коттеджи и таунхаусы с готовой отделкой, ранее снятые с продаж.
- Элитные поселки продолжают стимулирование продаж за счет специальных предложений и весенних акций, в результате которых на короткие периоды цены снижаются до 30%. Для некоторых лотов в валюте цены в период акций фиксируются в рублях и могут быть в 2 раза ниже цены экспонирования.
- Продолжается снижение цен средних удельных цен лотов в поселках класса de luxe (на 5-11%). В классе premium средние цены наоборот возросли на 7-8%, за исключением средней удельной цены на сблокированное жилье. Объем сделок на рынке элитной недвижимости за 1-й квартал 2017 г. составил 77 сделок, что на 29% меньше, чем в аналогичном периоде 2016 г. Наиболее популярным поселком остается «Ренессанс Парк» компании Villagio Estate, на который пришлось 30% сделок. Сохраняется низкий бюджет сделок во всех классах загородной недвижимости. На сделки до \$1 млн. пришлось 87% сделок, в рублях 77% сделок относились к лотам бюджетом до 50 млн. руб. В спросе сохраняются тренды 2016 г.:
- Потенциальные покупатели интересуются УБП, которые дают им возможность войти в элитный поселок с минимальным бюджетом.
- Высоким спросом на рынке элитной загородной недвижимости пользуются объекты «под ключ» как на первичном, так и на вторичном рынке.
- Девелоперы по-прежнему идут навстречу покупателям, а средний дисконт может составлять порядка 10-30%, за исключения лотов, на которые установлены акции.

Новое предложение

В 1-м квартале 2017 г. на рынке загородной недвижимости стартовали продажи в 11 новых коттеджных поселках (в том числе 3 новых очереди в действующих поселках), что сопоставимо с результатами 1-го квартала 2016 г., когда на рынок суммарно вышло 10 коттеджных поселков. При этом количество новых лотов (1883) в 1,5 раза превышает количество новых лотов, вышедших в 1-м квартале 2016 г. В 1-м квартале 2017 г. большинство объектов стартовали в феврале. В течение 1-го квартала продажи стартовали в основном в поселках эконом-класса, доля которых составила 73%. Среди поселков бизнес-класса вышел 1 новый поселок с участками – КП «Акиньшино» на Киевском шоссе. Среди поселков

² http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_zagorodka_1kv2017.pdf

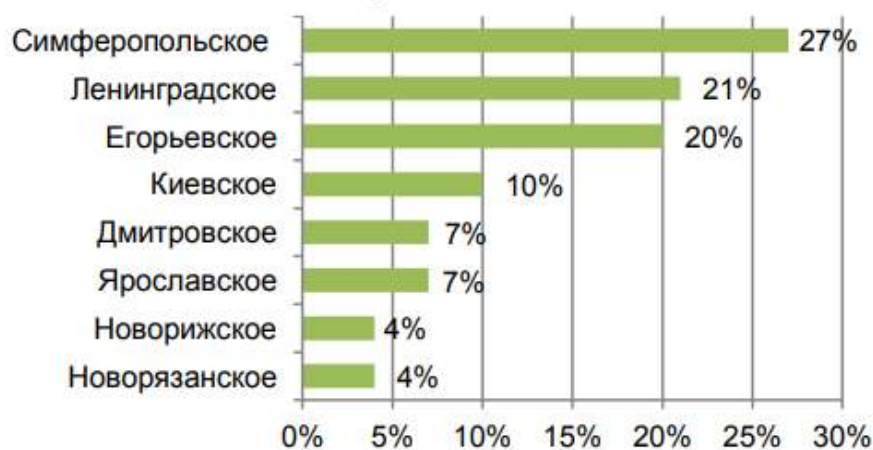
элитного класса в течение рассматриваемого периода на продажу вышло два проекта: КП ArtEco на Новорижском ш. и ЖК «Берег столицы», представляющий собой поселок таунхаусов и резиденций в черте города Москва. Лидером в структуре нового предложения по типу в 1-м квартале традиционно остаются участки без подряда (УБП), доля которых составила 67% от общего объема нового предложения.

При этом УБП за квартал вышло на 5% больше, чем в 4-м квартале 2016 г. Доля нового предложения коттеджей и участков с подрядом увеличилась на 14% – до 5%, а доля нового предложения сблокированного жилья (дуплексов, таунхаусов и квадрохаусов) снизилась до 28%. Основной объем таунхаусов и дуплексов обеспечен за счет вывода новых лотов в поселках компании «Kaskad Недвижимость». Существенный объем нового предложения в 1-м квартале 2017 г. был сосредоточен в ближнем Подмоскowie (в радиусе до 30 км от МКАД), что составило 69% от общего предложения новых лотов, а большинство лотов в этой зоне представляют собой участки без подряда.

В зоне Среднего Подмоскowie сосредоточено 28% лотов. Новое предложение в зонах удаленности более 30 км от МКАД представлено участками без подряда и коттеджами за счет поселка ArtEco. Лидером по направлению в структуре нового предложения 1-го квартала является Симферопольское шоссе (27%) за счет выхода новой очереди таунхаусов в КП Kaskad Park, на втором месте – Ленинградское шоссе (21%). Замыкает тройку лидеров Егорьевское шоссе - 20%.

Таблица 12. Новые загородные поселки/очереди, вышедшие на рынок в 1 кв. 2017 г.

Структура нового предложения по направлениям в 1 кв. 2017 г., количество лотов



Источник: Blackwood

Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood.

Предложение на первичном элитном загородном рынке.

В 1-ом квартале 2017 г. на рынке элитной загородной недвижимости вышел 1 новый коттеджный поселок класса премиум - ArtEco на Новорижском ш., в 31 км от МКАД, где представлены 32 коттеджа, реализуемые в две очереди. Также девелоперы некоторых поселков продолжают выставлять на продажу коттеджи с отделкой «под ключ», ранее снятые с продаж на период отделки. В 2017 г. количество новых поселков на элитном рынке увеличится.

В целом в 2017 г. ожидается старт продаж еще 4-5 новых проектов, в основном класса premium, которые будут представлять собой как поселки с участками, так и организованную застройку. По итогам 1-го квартала 2017 г., совокупный объем предложения загородного элитного рынка составил 1 135 лотов в 38 поселках, что сопоставимо с объемом лотов по итогам 2016 г., и на 5% меньше показателя по итогам 1-го квартала 2016 г. Предложение на рынке элитных поселков практически равномерно распределено по классам: к классу premium относятся 49% лотов, а к классу de luxe – 51%.

В классе premium представлены 26 поселков, в de luxe сохраняются 12 поселков. Наибольший объем предложения элитного загородного рынка представлен УБП и коттеджами. Лидером по типу предложения в классе de luxe сохраняются УБП (69%), на втором месте – коттеджи (27%). Количество лотов сблокированного жилья остается на прежнем уровне, а доля в общем объеме составляет 4%. В классе premium лидером по типу предложения являются коттеджи (53%), доля которых увеличилась за счет ArtEco, доля УБП в данном классе сохраняется на уровне 32%, а доля сблокированного жилья за квартал снизилась до 15%. Лидером предложения по направлению в классе de luxe сохраняется Новорижское шоссе, на котором сосредоточено 67% предложения. Доля традиционно элитного направления – Рублево-Успенское шоссе (РУШ) возросла до 21% и занимает второе место по объему предложения лотов класса de luxe. На Минском шоссе сохраняется 9% лотов, а наименьший объем предложения сохраняется на Осташковском шоссе – 3%.

Таблица 13. Структура предложения класса de luxe по типу, март 2017 г., количество лотов

**Структура предложения класса de luxe по типу,
март 2017 г., количество лотов**



Источник: Blackwood

Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood.

Лидером предложения по направлению в классе premium также сохраняется Новорижское шоссе, доля которого возросла до 48%. Второе место занимает Рублево-Успенское шоссе (РУШ) – 37%. Наименьший объем предложения класса premium сохраняется на Минском шоссе (1%). В классе de luxe средняя площадь коттеджа сохраняется на прежнем уровне, по сравнению с результатами конца 2016 г., при этом средняя площадь участка за период увеличилась на 5% – до 35,5 соток. Средняя площадь коттеджей в классе premium за 1-й квартал 2017 г.

увеличилась на 5% – до 716 кв. м, средняя площадь участка сохраняется на уровне конца 2016 г.

Предложение сблокированного жилья в поселках класса de luxe ограничено, в результате показатель средней площади лота сохраняется на уровне ниже, чем в классе premium. За квартал средние площади в обоих классах не претерпели изменений.

Ценовая ситуация

В 1-м квартале 2017 г. наблюдалось снижение средних удельных цен предложений объектов класса de luxe на рынке загородной недвижимости на 5-10% в зависимости от типа недвижимости. В классе premium наблюдалось увеличение средних удельных цен на 7-8% на коттеджи и участки. Снижение средних цен в наиболее дорогих коттеджных поселках было достигнуто, в том числе за счет спецпредложений. В некоторых поселках в среднем наблюдалась обратная ситуация: вымывание с рынка наиболее дешевых лотов способствовало увеличению средней стоимости лота по КП.

Застройщики продолжают переводить некоторые лоты в рублевые цены, в результате по итогам 1-го квартала 2017 г. 64% предложения элитного загородного рынка номинировано в рублях. При этом 71% предложения, номинированного в рублях, приходилось на лоты в поселках класса premium. По итогам 1-го квартала 2017 г. средняя стоимость 1-го кв. м коттеджа на первичном рынке элитной загородной недвижимости в классе de luxe снизилась до \$4 344 (250 тыс. руб.): при этом стоимость в рублях за квартал снизилась на 11% по сравнению с итогом 2016 г. В долларах снижение составило 4%. Средняя стоимость кв. м для лотов «под ключ» составила \$8,2 тыс.

В классе premium средняя стоимость коттеджа наоборот возросла как в долларах, так и в рублях: в долларах на 14% до \$3 077, а в рублях на 7% до 178 700 руб. Средняя цена на лоты «под ключ» в данном классе составляет \$4,4 тыс. Цены на сблокированное жилье класса в долларах за квартал возросли как в классе de luxe (+2%), так и в premium (+5,5%). Средние удельные цены в рублях продолжили снижение: в классе de luxe на 5%, в premium – на 2%.

В результате окончания действия новогодних акций за квартал значительно увеличилась средняя удельная цена сотки для УБП в классе premium в долларах на 16% до \$21 560, в рублях на 8% до 1 251 тыс. руб.

Таблица 14. Ценовая ситуация

	За 1 кв. м/ сотку	Изм. к дек.16	За объект	Изм. к дек.16
Коттедж	\$ 4 344	-3,5%	\$ 3,7 млн.	-9,1%
	250 160 руб.	-10,7%	212,1 млн. руб.	-16,4%
Участки без подряда	\$ 49 907	+1,5%	\$ 2,0 млн.	+5,8%
	2 903 885 руб.	-5,1%	119 млн. руб.	-1,2%
Таунхаусы и дуплексы	\$ 3 462	+1,6%	\$ 1,23 млн.	+1,7%
	200 830 руб.	-5,3%	71,3 млн. руб.	-5,1%

Источник: Blackwood

**Средняя стоимость лотов в классе premium,
изменение за 1 кв., март 2017 г.**

	За 1 кв. м/ сотку	Изм. к дек.16	За объект	Изм. к дек.16
Коттедж	\$ 3 077	+14,2%	\$ 2,2 млн.	+4,2%
	178 740 руб.	+6,6%	126,4 млн. руб.	-2,8%
Участки без подряда	\$ 21 560	+16,0%	\$ 0,51 млн.	+17,4%
	1 251 265 руб.	+8,3%	29,3 млн. руб.	+9,5%
Таунхаусы и дуплексы	\$ 2 581	+5,5%	\$ 1,09 млн.	+5,5%
	149 700 руб.	-1,6%	62,9 млн. руб.	-1,6%

Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood

В марте наблюдались скидки и специальные предложения в следующих поселках:

- В поселке «Новогорск-7» действует акция на коттедж – цена снижена на 15% до 85 млн. руб.
- В поселке «Рубин Эйстейт» остался последний лот - коттедж, цена на который снижена до 49,5 млн. руб.
- В поселке «Жуковка-XXI» действуют спец предложение на коттедж под ключ, стоимость которого составляет \$ 9,9 млн.
- В поселке «Азарово» действуют акции на некоторые коттеджи и таунхаусы под ключ.
- В поселке «Трувиль» сохраняются акции для нескольких коттеджей и таунхаусов.

Спрос

По итогам 1-го квартала 2017 г. совокупный объем поглощения лотов на рынке первичной элитной загородной недвижимости оценивается на уровне 77 лотов, что на 29% меньше, чем в 1-м квартале 2016 г., но на 11% больше, чем было поглощено в 4-м квартале 2016 г. При этом большее количество сделок было заключено в классе de luxe – 54%, на premium пришлось 46%. В общем объеме поглощения 60% приходится на участки без подряда, за счет сохраняющегося значительного спроса на них в классе de luxe, 22% - на коттеджи и 18% на сблокированное жилье.

Основная доля спроса на первичные объекты класса de luxe в 1-м квартале 2017 г. сохраняется в пользу участков без подряда (возросла до 74%), что обусловлено как более низкой ценой входа в элитный поселок, и отсутствием

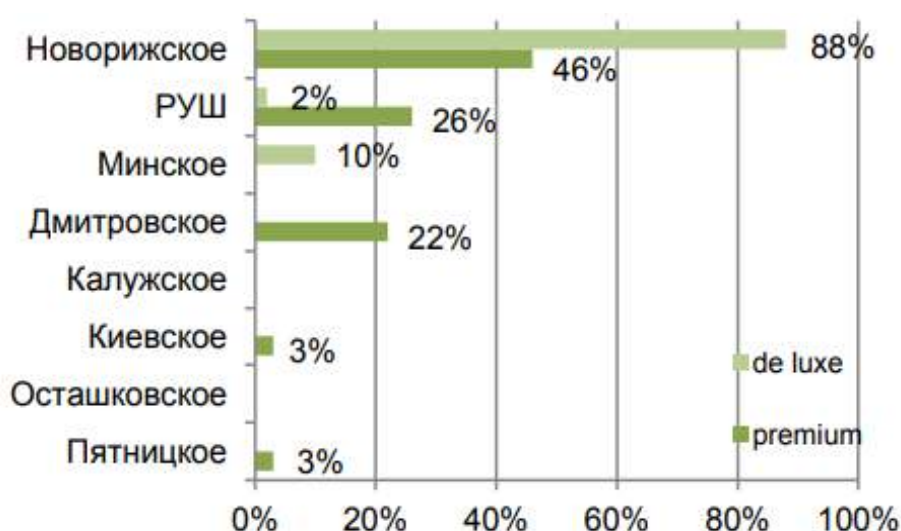
ликвидных предложений коттеджей на данном рынке. В классе premium спрос покупателей также сместился на участки – доля сделок в классе составила 43%, доля проданных коттеджей снизилась до 23%.

Наиболее популярным направлением у покупателей элитной загородной недвижимости остается Новорижское шоссе, на котором за квартал реализовано 88% и 46% объектов классов de luxe и premium соответственно. Традиционно элитное направление – Рублево-Успенское шоссе занимает 2-е место за счет реализации там 26% лотов класса premium. В классе de luxe второе место заняло Минское шоссе за счет продажи лотов по акции в «Довиль» и «Трувиль». География сделок с объектами элитной загородной недвижимости сохраняется на прежнем уровне: в 1-м квартале 2017 г. наиболее популярна была зона 11-20 км от МКАД – на нее пришлось 52% сделок.

За 1-й квартал в классе de luxe на зону 11-20 км от МКАД пришлось 88% сделок в классе, при этом в классе premium лишь – 9%. Наиболее высоким спросом в классе premium пользовалась зона 21-30 км от МКАД, доля которой составила 77%, (в основном за счет «Парк Авеню», «Пестово», «Успенские Леса», «Монтевиль» и «Мэдисон Парк»).

Большая часть клиентов, интересующихся загородной недвижимостью, ориентируется на бюджет покупки в рублях. Распределение бюджета сделок в сегменте элитной загородной недвижимости в целом выглядит следующим образом: на лоты стоимостью до \$1 млн. пришлось 87% сделок, в рублях 77% сделок относились к лотам с бюджетом до 50 млн. руб. По итогам квартала доля сделок с бюджетом покупки в диапазоне до 30 млн. руб.: в классе de luxe составила 45% сделок (за счет продажи УБП и лотов по акции), в классе premium – 54% сделок.

Таблица 15. Рейтинг основных направлений по уровню спроса на элитную загородную недвижимость по классам в 1 кв. 2017 г., % сделок



Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood

Наибольшей популярностью среди покупателей элитной недвижимости в 2016 г. в классе de luxe пользовались такие поселки, как «Ренессанс парк» и «Миллениум Парк». В классе premium – «Парк Авеню» «Успенский Лес - 2» и «Пестово», доля каждого составляет более 8% спроса по классу.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

Таблица 16. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

№ п/п	Адрес	Общая площадь жилого дома, кв. м	Общая площадь земельного участка, кв. м	Цена квартиры, руб.	Цена квартиры, руб.	Описание	Источник информации
1	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп	210,00	170,00	25 000 000	119 048	Елена. Предлагается просторный и светлый трехэтажный ТАУНХАУС со своим уютным утопающим в зелени садиком и не большим зимним садом. Первый этаж: СТУДИЯ, холл, зимний сад, санузел; второй этаж: спальня, кабинет или гостевая комната, холл, санузел; третий этаж: игровая комната, детская спальня, санузел. Свежий евроремонт в классическом стиле. Мебель современная классика частично остается. Площадка перед домом для двух машин. Проезд на территорию ЖК "Дубровка" строго по пропускам. На территории детские площадки. просторные улицы для прогулок, свой водоем и парковая зона, магазины, современный совершенно новый фитнес центр с большим бассейном и множеством дополнительных занятий для детей и взрослых. 1 взрослый собственник, более 3-х лет собственность по договору купли-продажи, полная стоимость в договоре. Документы собраны, быстрый выход на сделку. оперативный показ в удобное Вам время.	https://www.cian.ru/sale/suburban/161579177/

2	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 3/1	210,00	200,00	20 800 000	99 048	Елена. ТОРГ! СРОЧНО! Таунхаус в коттеджном поселке Дубровка. Перед домом имеется собственная площадка для 2-х автомобилей. Практически завершён ремонт. Требуется минимальная окончание ремонта. На первом этаже расположены - бойлерная, санузел, кухня, гостиная, зимний сад. На втором этаже - две спальни, санузел с ванной, гардеробная. На третьем этаже - спальная комната, зона отдыха, гардеробная комната. Все коммуникации в доме - центральные (цены московские). В поселке имеются магазины, салоны красоты, детский садик, зоопарк, спортивные площадки, кафе и т. д. Охрана - круглосуточная. Дубровка - идеальное место для вас и вашей семьи! ДКП более 3-х лет, 1 взр. собственник, свободная продажа. Звоните и приезжайте на просмотр в удобное для вас время! Возможен ТОРГ!	https://www.cian.ru/sale/suburban/153481108/
3	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	155,00	160,00	23 500 000	151 613	В охраняемом кп ДУБРОВКА с великолепно развитой инфраструктурой продается небольшой 3-х этажный таунхаус. Проведен ремонт в в европейском стиле. Вся мебель (встроенная кухня, мебель для кабинета на 2-ом этаже) - Италия; сан.техника - новые, Италия; люстры и бра (новые), Италия. Планировка: 1 эт.- прихожая, кухня (студия) - обеденная зона с выходом на веранду и участок, с/у гостевой. На 2-ом эт. просторная комната свободного назначения (можно использовать под гостиную или спальню), кабинет, небольшой с/у на этаже. На 3-ем эт.- спальня хозяйская со своей гардеробной и большой с/у совмещенный с ванной и душевой кабиной, там же есть место и подводка под стиральную машину. Собственность более 3-х лет (полная стоимость в ДКП), 1 взрослый собственник. Юридически объект свободен (никто не прописан). Свободная продажа. Быстрый выход на сделку. Перепланировок нет. Ипотека рассматривается. Просмотр по	https://www.cian.ru/sale/suburban/150438433/

						согласованию.	
4	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп	205,00	200,00	22 500 000	109 756	СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! Планировка стандартная: всего в доме кухня (изолированная), гостиная с выходом на участок, 3 спальни (2 спальни детские, 1 спальня хозяйская со своей гардеробной и с/у совмещенный с ванной, еще есть 2 комнаты свободного назначения. На 3-ем этаже зона отдыха с камином. Всего в таунхаусе 4 с/у совмещенные с ванной/ душевой кабиной. Ремонт косметический (2012 года), таунхаус требует ремонта. В собственности более 5-ти лет, 1 взрослый собственник, никто не прописан, прямая продажа. Просмотр по согласованию.	https://www.cian.ru/sale/suburban/160602935/
5	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	155,00	200,00	21 500 000	138 710	Современный, жилой 3-х ур. таунхаус, 155кв.м. Отделка выполнена в современном стиле качественными материалами, меблирован встроенной и отдельно стоящей мебелью. Участок 1.5сот. с брусчаткой, ландшафтом, кустарниками и деревьями. Навес на 2а/м. В доме установлена система кондиционирования. Телевидение НТВ+. Выполненная планировка и характеристика помещений: 1уровень: тамбур, бойлерная, холл со шкафами-купе, с\у с душевой, кухня- столовая объединена в одну зону с гостиной и имеет выход на летнюю крытую веранду и участок; 2уровень: коридор, хозяйская спальня со своим с/ с душевой кабиной, стиральной машинкой и своей гардеробной, спальня-кабинет; Зуровень: 2 спальни со своими с/у, ванная отделена от с/у, две гардеробные, лестница на 4 уровень(под мансардной крышей);	https://www.cian.ru/sale/suburban/1758827/

						4уровень: помещение свободного назначения. Коммуникации центральные: электричество 10кВт, газ, водопровод, канализация заведены в таунхаус и действуют. Котельное оборудование и радиаторы установлены. Московский телефон, высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение разведены по дому и подключены	
6	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	298,00	500,00	39 000 000	130 872	В ж/к "ДУБРОВКА" продается просторный таунхаус БЕЗ ОТДЕЛКИ, свободной планировки (Торцевой). Все коммуникации (вода, газ, канализация) центральные, заведены в дом. Участок ровный правильной формы. Собственность более 5-ти лет, 1 взрослый собственник. Прямая продажа. Никто не прописан, нет обременений. Быстрый выход на сделку. Просмотр по согласованию.	https://www.cian.ru/sale/suburban/155426978/

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 17. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	10-12%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
	Вид права	Право собственности/иное		
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Экономические характеристики	Текущее использование	Жилое	-	-
Местоположение	Населенный пункт	Казань/Иное	-	-
	Ближайшее окружение	Жилая зона /Иное	-	-
	Расположение относительно леса, водоема	На удалении/ в непосредственной близости	-	«Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Наличие парковки у дома	Есть/нет	-	
Физические характеристики	Общая площадь квартиры	до 30 кв. м/30-40 кв. м/40-50 кв. м/50-65 кв. м/65-90 кв. м/90-120 кв. м/ более 120 кв. м	От 2% до 18%	«Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Общая площадь земельного участка	До 1 500 кв. м/ 1 500-3 000 кв. м/ 3 000-6 000 кв. м/6 000-10 000 кв. м/ более 10 000 кв. м	От 3% до 30%	
	Ландшафтный дизайн земельного участка	Есть/нет	От 5% до 10%	«Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Коммуникации	Подключены/ не подключены	-	
	Потребность в ремонте	Без ремонта/косметический/экономичный/комфортный/элитный	От 3 397 руб. за кв. м до 15 322 руб. за кв. м	

8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- *В июле инфляция составила 3,9% г/г, опустившись ниже целевого уровня Банка России. Резкое замедление годовой инфляции было в первую очередь обусловлено значительным снижением цен на плодоовощную продукцию с началом поступления нового урожая;*
- *Элитные поселки продолжают стимулирование продаж за счет специальных предложений и весенних акций, в результате которых на короткие периоды цены снижаются до 30%. Для некоторых лотов в валюте цены в период акций фиксируются в рублях и могут быть в 2 раза ниже цены экспонирования;*
- *В 1-м квартале 2017 г. наблюдалось снижение средних удельных цен предложений объектов класса de luxe на рынке загородной недвижимости на 5-10% в зависимости от типа недвижимости. В классе premium наблюдалось увеличение средних удельных цен на 7-8% на коттеджи и участки. Снижение средних цен в наиболее дорогих коттеджных поселках было достигнуто, в том числе за счет спецпредложений. В некоторых поселках в среднем наблюдалась обратная ситуация: вымывание с рынка наиболее дешевых лотов способствовало увеличению средней стоимости лота по КП.*
- *Диапазон средних цен предложений на таунхаусы с земельным участком, сопоставимых с объектом оценки, составляет от 99 048 руб./ кв. м до 151 613 руб./кв. м.*

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

Первый этап:

Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать дополнительную информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Второй этап:

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
2. информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
3. в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Третий этап:

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

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

Четвертый этап:

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Заключительный этап

Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции) и федеральными стандартами оценки.

9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы.

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

Согласно п. 24 ФСО №7 затратный подход не применяется при оценке частей жилых помещений (квартир, комнат).

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение сравнительного подхода возможно, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки может быть использован один или несколько методов оценки. Наиболее распространенными методами оценки, применяемыми в рамках сравнительного подхода, являются:

- метод парных сравнений;

- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (относительного сравнительного анализа);
- метод многофакторной регрессии;
- метод анализа иерархий.

Учитывая тот факт, что оценщикам удалось отобрать необходимое для проведения корректировок количество аналогов, в данном отчете для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта применялся метод прямого сравнения с внесением соответствующих корректировок.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая, что объект оценки представляет собой объект жилого фонда и предназначен исключительно для целей проживания, а не для извлечения прибыли, доходный подход не применялся.

Вывод: Таким образом, для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки применялся метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

9.3.1. Теоретические основы сравнительного подхода.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие

методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования

9.3.2. Описание объектов аналогов.

Исходя из вышеизложенного, нами были отобраны наиболее подходящие объекты- аналоги, подробная характеристика которых приведена ниже.

Описание объектов – аналогов приведено в таблице ниже. Копии распечаток информации с официальных сайтов находятся в приложении к Отчету. Особо следует отметить, что некоторые данные уточнялись по телефону, указанному в объявлении.

Таблица 18. Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Общая площадь жилого дома, кв. м	Общая площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Описание	Источник информации
1	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп	210,00	170,00	25 000 000	119 048	Елена. Предлагается просторный и светлый трехэтажный ТАУНХАУС со своим уютным утопающем в зелени садиком и не большим зимним садом. Первый этаж: СТУДИЯ, холл, зимний сад, санузел; второй этаж: спальня, кабинет или гостевая комната, холл, санузел; третий этаж: игровая комната, детская спальня, санузел. Свежий евроремонт в классическом стиле. Мебель современная классика частично остается. Площадка перед домом для двух машин. Проезд на территорию ЖК "Дубровка" строго по пропускам. На территории детские площадки. просторные улицы для прогулок, свой водоем и парковая зона, магазины, современный совершенно новый фитнес центр с большим бассейном и множеством дополнительных занятий для детей и взрослых. 1 взрослый собственник, более 3-х лет собственность по договору купли-продажи, полная стоимость в договоре. Документы собраны, быстрый выход на сделку. оперативный показ в удобное Вам время.	https://www.cian.ru/sale/suburban/161579177/
2	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 3/1	210,00	200,00	20 800 000	99 048	Елена. ТОРГ! СРОЧНО! Таунхаус в коттеджном поселке Дубровка. Перед домом имеется собственная площадка для 2-х автомобилей. Практически завершен ремонт. Требуется минимальная окончание ремонта. На первом этаже расположены - бойлерная, санузел, кухня, гостиная, зимний сад. На втором этаже - две спальни, санузел с ванной, гардеробная. На третьем этаже - спальная комната, зона отдыха, гардеробная комната. Все коммуникации в доме - центральные (цены московские). В поселке имеются магазины, салоны красоты, детский	https://www.cian.ru/sale/suburban/153481108/

						садик, зоопарк, спортивные площадки, кафе и т. д. Охрана - круглосуточная. Дубровка - идеальное место для вас и вашей семьи! ДКП более 3-х лет, 1 взр. собственник, свободная продажа. Звоните и приезжайте на просмотр в удобное для вас время! Возможен ТОРГ!	
3	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	155,00	160,00	23 500 000	151 613	В охраняемом кп ДУБРОВКА с великолепно развитой инфраструктурой продается небольшой 3-х этажный таунхаус. Проведен ремонт в европейском стиле. Вся мебель (встроенная кухня, мебель для кабинета на 2-ом этаже) - Италия; сан.техника - новые, Италия; люстры и бра (новые), Италия. Планировка: 1 эт.-прихожая, кухня (студия) - обеденная зона с выходом на веранду и участок, с/у гостевой. На 2-ом эт. просторная комната свободного назначения (можно использовать под гостиную или спальню), кабинет, небольшой с/у на этаже. На 3-ем эт.-спальня хозяйская со своей гардеробной и большой с/у совмещенный с ванной и душевой кабиной, там же есть место и подводка под стиральную машину. Собственность более 3-х лет (полная стоимость в ДКП), 1 взрослый собственник. Юридически объект свободен (никто не прописан). Свободная продажа. Быстрый выход на сделку. Перепланировок нет. Ипотека рассматривается. Просмотр по согласованию.	https://www.cian.ru/sale/suburban/150438433/
4	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп	205,00	200,00	22 500 000	109 756	СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! Планировка стандартная: всего в доме кухня (изолированная), гостиная с выходом на участок, 3 спальни (2 спальни детские, 1 спальня хозяйская со своей гардеробной и с/у совмещенный с ванной, еще есть 2 комнаты свободного назначения. На 3-ем этаже зона отдыха с камином. Всего в таунхаусе 4 с/у совмещенные с ванной/ душевой кабиной. Ремонт косметический (2012 года), таунхаус	https://www.cian.ru/sale/suburban/160602935/

						требует ремонта. В собственности более 5-ти лет, 1 взрослый собственник, никто не прописан, прямая продажа. Просмотр по согласованию.	
--	--	--	--	--	--	---	--

9.3.3. Обоснование корректировок.

При расчёте методом сравнения продаж необходимо скорректировать стоимости квадратного метра аналогичных объектов на различия их характеристик с характеристиками оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения поправок, статистические методы. Для определения корректировок нами были использованы статистические данные.

В результате анализа рынка нами были получены следующие процентные корректировки:

Корректировка на торг.

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом, и ее величина зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидки на торг (уторговывание) для жилой недвижимости, расположенной в Московской области, находится в диапазоне от 10% до 12%. Учитывая местоположение оцениваемого объекта, оценщик взял минимальное значение диапазона. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 10%.

Корректировка на качество прав.

Это процентная корректировка. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Таким образом, корректировка на качество прав в настоящем Отчете не вносилась.

Корректировка на парковку

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на ландшафтный дизайн земельного участка

Согласно анализу рынка, ландшафтный дизайн на участке, прилегающему к жилому дому, увеличивает привлекательность объекта. Корректировка на ландшафтный дизайн вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 19. Корректировка на ландшафтный дизайн земельного участка

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,05	1,16

«Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 178

У объектов-аналогов №№1,4 есть улучшенный ландшафтный дизайн. Учитывая, что на территории ж/к Дубровка земельные участки перед таунхаусами изначально имеют первичный ландшафтный дизайн (выровненный рельеф, газон на участке),

корректировка вносилась как минимальная из расширенного диапазона, равная 5% ($1/1,05-1=-5\%$).

Корректировка на общую площадь жилого дома

Корректировка на площадь вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости»³ для жилых домов в группе «Таунхаусы». Согласно вышеуказанному источнику, корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$Y = 1,86x^{-0.16}$$

Где x – площадь помещения;

Y – Коэффициент корректировки.

Согласно вышеуказанной формуле, оценщик рассчитал корректировку. Результаты расчета приведены в таблице ниже.

Таблица 20. Корректировка на общую площадь квартиры

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь жилого дома, кв. м	297,60	210,00	210,00	155,00	205,00
результаты расчета	0,7477	0,7906	0,7906	0,8300	0,7937
Корректировка, %		0,946	0,946	0,901	0,942

Источник информации: расчеты оценщика

Корректировка на общую площадь земельного участка

Корректировка на площадь вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости»⁴. Согласно вышеуказанному источнику, корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$Y = 2,7674x^{-0.139}$$

Где x – площадь земельного участка;

Y – Коэффициент корректировки.

Согласно вышеуказанной формуле, оценщик рассчитал корректировку. Результаты расчета приведены в таблице ниже.

Таблица 21. Корректировка на общую площадь земельного участка

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь земельного участка, кв. м	300,00	170,00	200,00	160,00	200,00
результаты расчета	1,252	1,3553	1,3250	1,3668	1,3250
Корректировка, %		92,38%	94,49%	91,60%	94,49%

Источник информации: расчеты оценщика

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 22. Корректировка на состояние отделки

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	без ремонта	косметический	экономичный	комфортный	элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

«Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 255

³ «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 195

⁴ «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 186

Объекты-аналоги №№1,4 представляют собой объекты с экономичным ремонтом. Корректировка составляет 3 423 рубля.

9.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов⁵

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж, учитывающий характеристики всей выборки и адаптированный к конкретному объекту оценки.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По сути, это логарифмический масштаб, так как логарифм отношения двух величин равен разности логарифмов этих величин. Это означает, что в логарифмическом масштабе, например, значения 0,1 и 10 отстоят от 1 на одном и том же расстоянии.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (нормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала $\Phi_{\max}$ и $\Phi_{\min}$.

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов

⁵ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^n a_i \times C_i; \quad \sum_{i=1}^n a_i = 1; \quad a_i = \frac{A_i}{A}; \quad A = \sum_{i=1}^n A_i$$

где: C_p – рыночная стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога, a_i – весовой коэффициент объекта-аналога, A_i – вес объекта-аналога, n – количество аналогов.

9.3.5. Определение коэффициента вариации⁶

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты. Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 23. Определение коэффициента вариации расчетов

№ объекта-аналога	$P_{n,x} K1-i$, руб	P_{cp} , руб.	σ , руб.	v , %
Аналог №1	92 394	92 339	14 127,38	15,30
Аналог №2	79 691			
Аналог №3	112 616			
Аналог №4	86 959			

Источник информации: расчеты оценщика

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33%. Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта исследования.

⁶ Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

9.3.6. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом.**Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Таунхаус с земельным участком	Таунхаус с земельным участком	Таунхаус с земельным участком	Таунхаус с земельным участком	Таунхаус с земельным участком
Адрес	Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка»	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 3/1	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп
Цена предложения за объект, руб.		25 000 000	20 800 000	23 500 000	22 500 000
Общая площадь квартиры, кв.м	297,60	210,00	210,00	155,00	205,00
Цена 1 кв.м./руб.		119 048	99 048	151 613	109 756
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена руб.		107 143	89 143	136 452	98 780
Расположение относительно леса, водоема	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Корректировка на расположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		107 143	89 143	136 452	98 780
Общая площадь жилого дома, кв. м	297,60	210,0	210,0	155,0	205,0
Корректировка на площадь жилого дома, %		-5,4%	-5,4%	-9,9%	-5,8%
Скорректированная цена руб.		101 357	84 329	122 943	93 051
Общая площадь земельного участка, кв. м	300,00	170,00	200,00	160,00	200,00
Корректировка на		-7,6%	-5,5%	-8,4%	-5,5%

площадь земельного участка, %					
Скорректированная цена руб.		93 654	79 691	112 616	87 933
Ландшафтный дизайн участка	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть
Корректировка на ландшафтный дизайн участка, %		-5%	0%	0%	-5%
Скорректированная цена руб.		88 971	79 691	112 616	83 536
Наличие парковки у дома	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие парковки у дома %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		88 971	79 691	112 616	83 536
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		88 971	79 691	112 616	83 536
Состояние отделки	Комфортный	Экономичный	Комфортный	Комфортный	Экономичный
Корректировка на Состояние отделки, %		3 423	-	-	3 423
Скорректированная цена руб.		92 394	79 691	112 616	86 959
Коэффициент вариации, %		15,30			
Абсолютная величина валовой корректировки		18,00%	10,90%	18,30%	16,30%
Вес аналога %		0,7165	0,8283	0,7118	0,7433
Весовой коэффициент аналога %		0,2388	0,2761	0,2373	0,2478
Скорректированная цена,		22 064	22 003	26 724	21 548

руб.				
Справедливая (рыночная) 1 кв. м. объекта оценки руб.	92 339			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки руб.	27 480 086			

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, 1 сентября 2017 г., составляет:

27 480 086 (Двадцать семь миллионов четыреста восемьдесят тысяч восемьдесят шесть) рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для оценки объекта недвижимости нами был применен сравнительный подход. Отказ от использования затратного и доходного подходов, обоснован в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

Таблица 25. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	27 480 086	1,00	27 480 086
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			27 480 086

Источник информации: расчеты оценщика

В рамках данного отчета оценщиком была определена рыночная стоимость единого объекта недвижимости. Для определения рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости жилого дома на нем в общей стоимости, была использована методика определения стоимости доли земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости⁷, согласно которой доля стоимости земли зависит от следующих факторов:

- Доля в стоимости единого объекта недвижимости зависит от степени износа. Чем выше износ здания, тем выше доля стоимости земли.
- Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости зависит от плотности застройки. Чем выше плотность застройки, тем она ниже.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка и жилого дома в отдельности приведен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение
Рыночная стоимость земельного участка с расположенным на нем жилым домом, руб. (округленно)	27 480 000 руб.
Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости	0,027
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 300 кв.м округленно, руб.	741 960 руб.

⁷ <http://www.smartsib.ru/files/land-09.02.2010.pdf>

Показатель	Значение
Рыночная стоимость квартиры в заблокированном жилом доме, руб.	26 738 040 руб.

Источник информации: расчеты оценщика

10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Дополнительного соглашения №9 от 22 августа 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г., заключенного между ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Солнечный город» и ЗАО «Экспертная страховая оценка», были выполнены работы по оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300,00 кв. м и квартиры в заблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв. м., расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка».

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки на дату оценки 1 сентября 2017 г., округленно, составила (НДС не облагается)⁸:

27 480 000 (Двадцать семь миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей

в том числе:

Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м:

26 738 040 (Двадцать шесть миллионов семьсот тридцать восемь тысяч сорок) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

741 960 (Семьсот сорок одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей

 Оценщик I категории
(Клинова Н.Д.)

⁸ В соответствии с п. 1, пп. 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых помещениях не подлежит обложению НДС. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения НДС.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июня 1998 г. в последней редакции;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.;
8. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000;
9. Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. - М., 1997;
10. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов,1999;
11. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995;
12. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г;
13. ТПП. Оценка стоимости недвижимого имущества. Методические рекомендации, г.Москва, 2003 г.;
14. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича;
15. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.;
16. «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.

12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ⁹

Термины и определения в соответствии с Федеральными законом об оценочной деятельности¹⁰

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Термины и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки¹¹

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

⁹ В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10).

¹⁰ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹¹ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Иные термины и определения, использованные при подготовке данного Отчета:

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1
Фотографии объекта оценки



Внешний вид жилого дома и окружение земельного участка



Внешний вид жилого дома и участка



Окружение земельного участка



Элементы инфраструктуры



Внутреннее состояние жилого дома



Внутреннее состояние жилого дома

Приложение 2

***Задание на оценку, копии правоустанавливающих и
правоутверждающих документов, а также копии
документов, устанавливающих количественные и
качественные характеристики объекта***

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 9
от «22» августа 2017 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Оценке подлежали объекты недвижимого имущества, точное описание которых приведено в таблице ниже:

№ п/п	Наименование	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Основные характеристики
1	Квартира в сблокированном жилом доме	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5	297,60	общая площадь 297,60 кв. м
2	Земельный участок	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., жилой комплекс «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126	300,00	Земельный участок для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра, категория земель: земли поселений

2) Существующие и подлежащие оценке права:

Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

5) Применяемые стандарты и правила оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид стоимости: рыночная и справедливая

Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

7) **Цель оценки:** Оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

8) **Предполагаемое использование результатов оценки:** Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

9) **Ограничения, связанные с результатами оценки:** Результат оценки может быть признан рекомендованным для вышеуказанных целей; Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Заключение об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

10) **Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки объектов оценки:** Нет

11) **Дата оценки:** 01 сентября 2017 г.

12) **Срок проведения оценки:** с 22 августа 2017 г. по 01 сентября 2017 г.

13) **Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (далее - ден. ед.):** В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.

14) **Форма передачи заказчику результатов оценки:** Исполнитель обязан в срок, установленный Договором, передать Заказчику Отчеты об оценке на бумажном носителе в двух экземплярах и в формате PDF в электронном виде.

15) **Дата начала работ:** Датой начала работ является дата предоставления оценщику в полном объеме запрашиваемых документов и информации об объектах оценки.

16) **Дополнительные условия:** Нет

17) **Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:** Оценщики исходят из достоверности всей информации, полученной от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде;

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Заключения или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

Исходные данные, используемые Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Настоящее Задание на оценку на 2-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика



/ Грицко А.М. /

От Исполнителя



/ Басов А.И. /

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**Дата 10.10.2016№ 77/100/127/2016-6243

На основании запроса от 05.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 05.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:21:0120114:435
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра
площадь объекта:	300 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, п.Сосенское, жилой комплекс "Дубровка", вблизи д. Сосенки, уч.№126
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Паевой фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-21/086/2011-240 от 04.10.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Сосенское, жилой комплекс "Дубровка", вблизи д. Сосенки, уч. №126, кад.№ 50:21:0120114:435, Земельный участок для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра, категория земель: земли поселений, общая площадь 300кв.м
дата государственной регистрации:	14.09.2016
номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/058/2016-1926/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.04.2003 по 30.04.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс", ИНН: 7715648191
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Паевой фонд недвижимости" под управлением ООО "Фондовая Управляющая Компания" Профессионал"; Акт приема-передачи недвижимого имущества от

		28.07.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ "Пасвой фонд недвижимости" под управлением ООО "УНИВЕР Менеджмент", зарегистрировано от 26.07.2016 Центральным Банком Российской Федерации № 0099-14166951-14
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Зырянова Виктория Петровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Демина Е. Ю.

(фамилия, имя)

Получение заявителем выписки из ЕПРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 19.10.2016

№ 77/100/128/2016-1041

На основании запроса от 05.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 05.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:18:0170103:457
наименование объекта:	квартира в заблокированном жилом доме
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	297.6 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к "Дубровка", пер.Кленовый, д.1, кв.5
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Паевой фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-21/086/2011-239 от 04.10.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к "Дубровка", пер.Кленовый, д.1, кв.5, кад.№ 77:18:0170103:457, квартира в заблокированном жилом доме, общая площадь 297,60кв.м
дата государственной регистрации:	19.09.2016
номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/058/2016-2104/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс", ИНН: 7715648191
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Паевой фонд недвижимости" под управлением ООО "Фондовая Управляющая Компания "Профессионал"; Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ "Паевой фонд недвижимости" под управлением ООО "УНИВЕР Менеджмент" , зарегистрировано от 26.07.2016 Центральным Банком

		Российской Федерации № 0099-14/66951-14; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.07.2016
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Зырянова Виктория Петровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Демина Е. Ю.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

***Приложение № 3
Сведения об оценщике***




НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»
СЕРТИФИКАТ
НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ
<u>«12» марта 2017 г.</u> <u>№ 0159</u>
Дата выдачи сертификата Реестровый номер НП «Партнерство РОО»
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (Протокол № 0002 от 12. 12. 2008 г.)
ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. Исполнительного директора НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».
Закрытое акционерное общество
полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)
«Экспертная страховая оценка»
ИНН 7709205875
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5
место нахождения
Срок действия сертификата с 12.03.2017 г. до 11.03.2018 г.
Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков» (И.Л. Артеменков)
Срок действия сертификата продлен до)

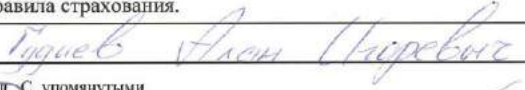
463

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1177328088**
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» Февраля 2017г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / «Экспертная страховая оценка», ЗАО. Юридический адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр.5 ОГРН. 1037739069323 ИНН: 7709205875 Е – mail info@esocom.ru тел. (495) 223-27-37 р/с 40702810006000038387 банк АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» БИК 044525166
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2017г. по 24 часа 00 минут 19.02.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 20.02.2017года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500.000.000 (пятьсот миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	96400 (девяносто шесть тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1177328088 от 17.02.2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	 Код 17019181

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016г.
Дата включения в реестр членов

№785
Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА

Тульская область, пос. Куркино
Паспорт 70 11 №286402, выдан ТП УФМС России по Тульской области
в Куркинском районе 19.01.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 433-071726/16

«09» ноября 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Клинова Наталья Дмитриевна
Паспортные данные: 70 11, 286402, ТП УФМС России по Тульской области в Куркинском районе 19.01.2012 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «27» октября 2016 года по «26» октября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
9.3. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.12.2016г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Клинова Наталья Дмитриевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела) Заведующий сектором московских продаж
 Прохорова Т.В. действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.

Приложение 4
Копии распечаток для объектов-аналогов

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа таунхаусов в Московской области > Сосенское поселение > д. Сосенки > Киевское шоссе > НАО (Новомосковский) > Сосенское > метро Теплый Стан

Новый поиск

3 этаж, таунхаус 210,0 м²

Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп

[Показать на карте](#)

Теплый Стан, 10 мин. на машине
Киевское шоссе 5,0 км. до МКАД

25 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[В избранное](#)



Ежемесячный платеж
от 159 055 Р

Проектная декларация
Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Общая информация:

Коттеджный поселок: ЖК "Дубровка"
Площадь дома: 210,0 м²
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 1,7 сот.
Материал дома: монолитный
Количество этажей: 3
Отопление: центральное газовое
Санузел: в доме
Количество спален: 3
Охрана: есть
Газ: есть
Канализация: есть
Водоснабжение: есть
Электричество: есть
Год постройки: 2008

Елена. Предлагается просторный и светлый трехэтажный ТАУНХАУС со своим уютным утопающим в зелени садиком и не большим зимним садом. Первый этаж: СТУДИЯ, холл, зимний сад, санузел; второй этаж: спальня, кабинет или гостиная комната, холл, санузел; третий этаж: игровая комната, детская спальня, санузел. Свежий евроремонт в классическом стиле. Мебель современная классика частично остается. Площадка перед домом для двух машин. Проезд на территорию ЖК "Дубровка"



Город-парк «Переделкино Елжине»
Скидки до 820 000 руб! Квартиры в готовых домах. С отделкой и без.
Ипотечка. Рядом с метро.
Тел.: (495) 162-76-89

РЕКЛАМА



Новый проект «Столбичные поляны»
Квартиры рядом с лесопарком, в 10 минутах пешком от метро «Улица Скобелевская». Лучшие цены на старте продаж — от 2,7 млн руб.

РЕКЛАМА

3 этаж, таунхаус 210,0 м²

Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 3/1

[Показать на карте](#)

Теплый Стан, 15 мин. на машине

Саларьево, 15 мин. на машине

Калужское шоссе 4,0 км. до МКАД

Киевское шоссе 4,0 км. до МКАД

20 800 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[В избранное](#)



Ежемесячный платеж
от 132 334 Р

Проектная декларация
Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Общая информация:

Коттеджный поселок: ЖК "Дубровка"
Площадь дома: 210,0 м²
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 2 сот.
Материал дома: кирпичный
Количество этажей: 3
Отопление: центральное газовое
Санузел: в доме
Количество спален: 4
Гараж: есть
Охрана: есть
Газ: есть
Телефон: есть
Канализация: есть
Водоснабжение: есть
Электричество: есть
Год постройки: 2007

Елена. ТОРГ СПРОСИ! Таунхаус в коттеджном поселке Дубровка. Перед домом имеется собственная площадка для 2-х автомобилей. Практически завершен ремонт. Требуется минимальная окончание ремонта. На первом этаже расположены - бойлерная, санузел, кухня, гостиная, зимний сад. На втором этаже - две спальни, санузел с ванной, гардеробная. На третьем



ЖК «Варшавское шоссе 141»
Квартиры с отделкой и без у м. «Аннино» от 3,8 млн руб. Ипотечка от 9,25%. Дом готов. 20 вариантов планировок. Выдача ключей!
Тел.: (495) 134-64-16

РЕКЛАМА



Проект «Саларьево Парк»
Жилой комплекс в 5 мин. от станции метро «Саларьево». Квартиры от 2,8 млн руб. Скидка 2% на квартиры рядом с метро.
Тел.: (495) 137-49-09

РЕКЛАМА

3 этаж, таунхаус 155,0 м²

Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка

КП Показывать на карте

Калужское шоссе 5,0 км. до МКАД

23 500 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон

В избранное

Тинькофф
БанкЕжемесячный
платеж
от 149 512 Р* Предварительный расчет
Заполните заявку на
ипотеку сейчас!

Общая информация:

Площадь дома: 155,0 м²

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 1,6 сот.

Материал дома: кирпичный

Количество этажей: 3

Отопление: центральное газовое

Санузел: в доме

Количество спален: 3

Охрана: есть

Газ: есть

Канализация: есть

Водоснабжение: есть

Электричество: есть

Год постройки: 2008

В охраняемом кл ДУБРОВКА с великолепно развитой инфраструктурой продается небольшой 3-х этажный таунхаус. Проведен ремонт в в европейском стиле. Вся мебель (встроенная кухня, мебель для кабинета на 2-ом этаже) - Италия; сантехника - новые, Италия; люстры и бра (новые), Италия. Планировка: 1 эт: прихожая, кухня (студия) - обеденная зона с выходом на веранду и участок, с/у гостиной. На 2-ом эт. просторная комната свободного назначения (можно использовать под гостиную или спальню), кабинет, небольшой с/у на этаже. На 3-ем эт. - спальня хозяйская со своей гардеробной и большой с/у совмещенный с ванной и душевой кабиной, там же есть место и подвода под стиральную машину. Собственность более 3-х лет (полная стоимость в ДКП). 1 взрослый собственник. Юридически объект свободен (никто не прописан). Свободная продажа. Быстрый выход на сделку. Перепланировок нет. Ипотека рассматривается. Просмотр по согласованию.

+ Просмотров: всего 549, за сегодня 0 Премии вчера, 16:40



Квартиры от 2,3 млн руб.
«Шитниково Изумрудный» у Горенского лесопарка, Дро метро
«Щелковская» 15 минут. Квартиры в ипотеку без первоначального взноса!
Тел.: (495) 134-90-43

РЕКЛАМА



Дом Balchug Viewpoint
Элитный дом на набережной. Новые грани роскоши для самых близких!
Апарт-резиденция от 26 млн. 500 м от Кремля.
Тел.: (499) 116-68-98

РЕКЛАМА

Прокатная декларация на рекламном сайте

3 этаж, таунхаус 205,0 м²

Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район

Сосенское, Дубровка КП Показывать на карте

Теплый Стан, 5 мин. на машине

Калужское шоссе 5,0 км. до МКАД

22 500 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон

В избранное

Тинькофф
БанкЕжемесячный
платеж
от 143 149 Р* Предварительный расчет
Заполните заявку на
ипотеку сейчас!

Общая информация:

Площадь дома: 205,0 м²

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 2 сот.

Количество этажей: 3

Отопление: центральное газовое

Санузел: в доме

Количество спален: 3

Газ: есть

Канализация: есть

Водоснабжение: есть

Электричество: есть

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! Планировка стандартная: всего в доме кухня (изолированная), гостиная с выходом на участок, 3 спальни (2 спальни детские, 1 спальня хозяйская со своей гардеробной и с/у совмещенный с ванной, еще есть 2 комнаты свободного назначения. На 3-ем этаже зона отдыха с камином. Всего в таунхаусе 4 с/у совмещенные с ванной/душевой кабиной. Ремонт косметический (2012 года), таунхаус требует ремонта. В собственности более 5-ти лет, 1 взрослый собственник, никто не прописан, прямая продажа. Просмотр по согласованию.

ID:55344 PRO

+ Просмотров: всего 246, за сегодня 1 Планное 10 авг, 17:55



ЖК «Резиденция архитекторов»
Квартиры премиум-класса от 9,9 млн руб. в ЦАО Москвы. Подземный
паркинг. Ипотека
Тел.: (495) 255-27-36

РЕКЛАМА

Прокатная декларация на рекламном сайте



ЖК «Фили град»
Дома сданы! Квартиры от 6 млн. руб. Панорамные виды на Москва-реку и

РЕКЛАМА

